

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

N°22000002/75

Préalable à la déclaration de projet pour la réhabilitation et l'agrandissement du site administratif MIOLLIS situé à Paris dans le 15^{ème} arrondissement et mise en compatibilité du document d'urbanisme de la Ville de Paris

Du 10 juin au 13 juillet 2022



photo AIA

CONCLUSIONS ET AVIS

Charlotte CAILLAU, commissaire-enquêteur

13 août 2022

Le site administratif situé 21-23 rue Miollis dans le XVème arrondissement de Paris appartient à l'Etat et est implanté dans un quartier résidentiel composé essentiellement de grands immeubles d'habitation.

Le site est accessible principalement par la rue Miollis et donne à l'arrière sur la rue du Colonel Colonna d'Ornano, petite rue piétonne boisée située dans le prolongement de la Villa Poirier.

Construit au début des années 70, il est composé de 3 bâtiments (A, B et C), de 3 à 5 étages, parallèles à la rue Miollis, et d'un bâtiment de liaison perpendiculaire d'un seul niveau (D) implanté entre les deux premiers bâtiments.

Hormis le bâtiment C rénové en 2014, les bâtiments n'ont pas fait l'objet de rénovation importante depuis les années 70. Ils sont vieillissants, mal isolés et représentatifs de l'architecture tertiaire des années 70 sans dialogue avec le quartier. L'emprise foncière est assez mal optimisée, très imperméabilisée malgré une implantation du bâti aérée. En revanche, le terrain offre un potentiel constructible très intéressant.

L'ensemble du site Miollis représente actuellement 13 400 m² de surfaces plancher et 620 personnes y travaillent. Le site est la principale implantation de la DRIEAT (Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports). Il accueille également la DRPJ (Direction interrégionale de la protection judiciaire de la jeunesse) qui relève du Ministère de la Justice et la MIGT (Mission générale territoriale de Paris) du Ministère de la Transition écologique. Il accueille le public pour le permis bateau et un flux quotidien d'agents d'autres implantations, notamment dans le cadre des missions de la MIGT.

L'opération projetée consiste en une réhabilitation lourde des bâtiments principaux A et B, en une création de surface plancher par la surélévation des bâtiments B et D, et la création d'un bâtiment E. Le bâtiment C, déjà rénové en 2014, voit son RDC transformé, pour accueillir notamment une crèche de 20 berceaux, ouverte aux habitants du quartier.

Le projet conduit à rénover 10 600 m² de surface plancher et à en créer 5 730 m² pour permettre d'accueillir 400 postes de travail supplémentaires.

Plutôt que de surélever les bâtiments existants de plusieurs étages pour créer de la surface plancher supplémentaire, le parti pris architectural s'est porté sur la conservation du gabarit actuel par une densification des constructions organisées autour d'un jardin central au cœur de la parcelle et un alignement des hauteurs de l'ensemble des bâtiments (hormis le bâtiment C non concerné par la réhabilitation lourde) sur celle du bâtiment longeant la rue Miollis.

L'opération a fait l'objet d'une concertation volontaire dès la conception du projet, à l'initiative de l'Etat, avec la mairie de Paris, la mairie du XVème arrondissement et les riverains. L'ensemble des parties prenantes ont pu s'exprimer et faire valoir leur point de vue avant que le projet ne prenne des orientations et choix architecturaux difficilement modifiables par la suite.

Cette démarche de concertation a permis d'orienter très tôt le projet vers une densification qui n'augmenterait que très peu les hauteurs des bâtiments existants. Cette exigence a été inscrite dès le départ dans le cahier des charges de l'appel à projet, répondant ainsi aux demandes de la mairie du XVème et des habitants du quartier, et a contribué à orienter la décision du jury de sélection du projet lauréat de l'appel d'offres.

Non seulement, le quartier a été informé, dès l'origine du projet, des options possibles envisagées, mais il a été tenu compte de son point de vue. Le projet a pu considérablement évoluer au fur et à mesure de la concertation pour intégrer les problématiques de préservation des vues et mitoyenneté des immeubles riverains.

Cette concertation précoce et réelle a permis de faire évoluer le projet vers une amélioration de son intégration dans son environnement. Il en est résulté un projet architectural plus créatif et nettement plus abouti, pour répondre à la fois aux besoins de densification de la DRIEAT et en même temps, améliorer le cadre de vie des habitants du quartier.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique unique portant sur ce projet, préalable à la déclaration d'intérêt général et la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la ville de Paris, s'est déroulée du vendredi 10 juin au mercredi 13 juillet 2022, soit pendant 34 jours consécutifs.

L'enquête publique a fait l'objet d'une publicité importante au-delà des obligations réglementaires en la matière. Les panneaux électroniques de la Ville de Paris ont relayé l'information dans le XVème arrondissement dès le 6 juillet et une affiche, comportant une photo du projet et annonçant l'enquête publique, a été affichée aux mêmes points que l'affichage réglementaire diligenté par la société Publilegal dans le quartier pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête a été étoffé pour fournir une information complète et sincère sur le projet au public. Il a été mis, ainsi qu'un registre papier, à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie du 15^{ème} arrondissement et à la Préfecture de Paris, siège de l'enquête, pour permettre au public de déposer ses observations.

Un site internet dédié à l'enquête <http://miollis.enquetepublique.net> offrait également au public, outre la consultation des pièces du dossier d'enquête, la possibilité de déposer ses observations sur un registre dématérialisé, pendant toute la durée de l'enquête.

Je me suis tenue à la disposition du public pour renseigner le public et recevoir ses observations au cours de 3 permanences qui se sont déroulées le 14 juin et le 7 juillet à la Mairie du 15^{ème} arrondissement, ainsi que le 23 juin sur le site du projet, rue Miollis. En outre, le public pouvait convenir d'un rendez-vous téléphonique avec la commissaire-enquêtrice lors d'une permanence téléphonique organisée le 29 juin.

Personne ne s'est rendu aux permanences. 4 personnes sont venues à la Mairie du XV^{ème} arrondissement consulter le dossier en dehors des heures de permanence de la commissaire-enquêtrice et déposer une observation. 3 personnes ont également déposé une observation sur le registre électronique du site internet dédié à l'enquête.

Au total **7 observations** ont été recueillies.

Il faut souligner que le public riverain du projet est un public éclairé et exigeant, habitué à participer aux enquêtes publiques. Ce même public avait présenté un nombre record d'observations lors de la révision du PLU en 2006. Peu d'observations ont été déposées dans la présente enquête, mais le dossier internet a été consulté de nombreuses fois, témoignant de la vigilance du quartier à s'assurer que le projet est bien conforme à celui qui lui avait été présenté.

Peu d'observations ont été déposées mais les personnes qui se sont exprimées représentent pour certaines plusieurs immeubles : en conséquence, quasiment tous les immeubles riverains, soit côté Miollis, soit côté Colonel Colonna d'Ornano et Villa Poirier, se sont exprimés au travers de leurs représentants.

Les observations déposées ont abordé 5 grands sujets :

- ✓ S'assurer que le projet respectera bien les engagements pris pendant la concertation et que le dialogue sera poursuivi avec les riverains pendant le chantier
- ✓ Un certain nombre d'inquiétude et de demandes concernant le déroulement du chantier, ce qui est normal à ce stade du projet
- ✓ Des réflexions et interrogations sur l'impact de la densification du site sur la vie du quartier
- ✓ Des réflexions sur l'aménagement de la rue en rapport avec l'évolution et la densification du site Miollis
- ✓ Une question sur les dispositions du PLU

Il est à noter qu'aucune observation ne porte sur le projet architectural en lui-même, démontrant que le projet, tel qu'il a été défini à la suite de la concertation, est parfaitement accepté par les riverains. Ce projet est un bel exemple de démocratie participative réussie.

Enfin, les observations sont peu nombreuses mais abordent l'essentiel des thèmes et questions pouvant rester en suspens à ce stade du projet, au moment de l'enquête publique.

SUR L'INTERET GENERAL DE L'OPERATION

Rationalisation des implantations de l'Etat

La politique immobilière de l'Etat, longtemps considérée comme une fonction support, est aujourd'hui au cœur des enjeux stratégiques et financiers de l'Etat.

L'un des objectifs de la politique immobilière de l'Etat est de rationaliser et optimiser les implantations des services de l'Etat en luttant contre l'émiettement des occupations, en favorisant le regroupement de services et en densifiant les bâtiments dans les sites pérennes.

En premier lieu, le projet d'agrandissement du site Miollis permet de regrouper sur un seul site des services de l'Etat qui sont aujourd'hui disséminés sur six sites situés dans tout Paris ou en petite couronne :

- ✓ L'opération permet à la DRIEAT, qui a fusionnée en 2021 avec la DRIEE, de réunir en même lieu ses différentes implantations parisiennes et en petite couronne ;
- ✓ L'opération permet également de transférer les services de la DRIEETS, qui occupe actuellement trois sites dans Paris, sur le futur site Miollis.



Le site de la rue Miollis présente deux avantages pour devenir un site pérenne de l'Etat :

- ✓ Le site Miollis est proche des immeubles du Ponant, avenue Leblanc dans le 15^{ème} arrondissement, ce qui permet de regrouper ainsi dans une proximité géographique intéressante divers services de l'Etat et les services de la Préfecture ; Le site est proche également des centres de décision (Maignon, Assemblée nationale, Sénat, Ministère de la transition écologique...)
- ✓ Le site Miollis présente un potentiel de constructibilité important dans un contexte de raréfaction du foncier disponible dans Paris et permet de réinvestir un site déjà existant, dans un souci de limiter la consommation d'espace.

En second lieu, l'opération projetée sur le site Miollis répond aux objectifs de densification de la politique immobilière de l'Etat. L'opération projetée optimise les surfaces nécessaires à l'accueil des services ainsi regroupés : les cinq sites libérés par la DRIEAT et l'ancienne DRIEE, ainsi que par la DRIEETS, représentent 9 131 m² de surfaces utiles brutes. Le projet ne crée que 5 476 m² de surfaces utiles brutes pour les accueillir. Le projet conduit donc à réduire les surfaces occupées par les services de l'Etat dans un objectif général de réduction de la dépense publique.

Avec un ratio d'occupation en surface utile nette de 11,8m²/agent, le projet propose un ratio d'occupation inférieur au ratio de référence (12m²/agent) de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, tout en offrant aux agents un meilleur cadre de travail.

En revanche, il n'atteint pas le ratio préconisé en zone tendue de 10m²/agent. Il faut noter que le projet ne démolit pas les bâtiments existants et doit donc s'adapter à la profondeur actuelle des bâtiments qui ne permet pas toujours une optimisation complète des aménagements, notamment car toutes les zones ne peuvent profiter d'un accès à l'extérieur et d'un éclairage naturel.

Le ratio d'occupation moyen en surface nette dans la configuration actuelle d'implantation des services est de 15,7m²/agent. L'opération permet donc d'améliorer considérablement les ratios d'occupation par agent, faisant du site Miollis l'un des sites les plus efficaces par rapport à la moyenne observée actuellement sur le parc de l'Etat en Ile de France. Ce gain est obtenu par une meilleure utilisation des surfaces, une modernisation des locaux et une mutualisation des services et des installations techniques.

En troisième lieu, le projet Miollis aboutit à libérer plusieurs emprises foncières, qui deviennent disponibles pour être affectées à d'autres usages, éventuellement pour la création de logements.

Enfin, les bâtiments réhabilités sont conçus pour pouvoir évoluer. La structure des bâtiments existants est conservée : elle est organisée en plateaux et piliers porteurs, ce qui permet tout type d'évolutions dans les aménagements futurs du lieu si nécessaire (rajout de gaines techniques, redistribution des espaces...). Les extensions sont prévues pour pouvoir être déconstruites facilement, permettant au site d'évoluer par la suite.

Réduction des dépenses immobilières de l'Etat

L'immobilier est le deuxième poste de dépenses de l'Etat et doit contribuer à l'objectif général de réduction de la dépense publique. L'opération projetée s'inscrit bien dans cet objectif.

- ✓ La libération de trois sites en location permet de réaliser une économie de loyer annuel de plusieurs millions d'euros ;
- ✓ Sur les sites appartenant à l'Etat, l'un rue Crillon est évalué à environ 21 millions d'euros, et pourrait être destiné à une autre opération, notamment de création de logements ;

- ✓ Le regroupement des services sur un seul site au lieu de six, permet de réduire tous les frais de fonctionnement en mutualisant les moyens techniques et humains de gestion des sites et réduit les déplacements inter-sites ;
- ✓ Le nouveau site Miollis est conçu pour nécessiter très peu de chauffage et pas de climatisation, tout en offrant un confort nettement amélioré aux agents qui vont y travailler. La réduction des consommations d'énergie attendue est supérieure à 60% (par rapport à 2010) ;
- ✓ La restructuration est réalisée dans le cadre d'un marché global de performance. Ce type de marché impose de fixer contractuellement les dépenses d'exploitation du futur site pendant les années qui suivent la construction : le marché prévoit un coût de maintenance du futur site inférieur de plus de 50% au coût actuel de fonctionnement du site Miollis, sans compter les économies dégagées sur les charges de fonctionnement des diverses implantations libérées ;

Ces économies sont à mettre en regard du coût de l'opération de réhabilitation et de d'agrandissement du site Miollis, financée par le Plan France Relance 2030, qui s'élève à 53 Millions d'euros et 2,5 millions d'euros de frais d'études.

Apport à la transition écologique

La restructuration du site Miollis contribue à la modernisation du parc immobilier de l'Etat et à l'amélioration de sa performance énergétique, l'un des objectifs affichés de la politique immobilière de l'Etat. En outre, la rénovation thermique des bâtiments tertiaires fait pleinement partie de la stratégie bas carbone de la France pour parvenir à la neutralité carbone en 2050.

Le projet affiche, en premier lieu, des objectifs ambitieux de sobriété énergétique et de réduction carbone.

Le choix a été fait de préférer une restructuration des bâtiments existants plutôt qu'une démolition complète et une reconstruction. Les extensions neuves s'adaptent à la configuration des bâtiments existants et les valorisent. Ce parti constructif présente l'avantage d'être économe en matériaux et de réduire ainsi l'empreinte carbone de l'opération, mais également de réduire considérablement les nuisances et la durée du chantier pour les riverains.

Les simulations de la consommation énergétique du site Miollis après travaux aboutissent à un ratio de 214 KWhEP/an/m² de surface utile brute. Si l'on compare ce chiffre aux données fournies, par exemple, par le « baromètre de la performance énergétique environnementale des bâtiments » édité par l'OID (Observatoire de l'immobilier durable) sur un échantillon représentatif d'immeubles tertiaires en 2020, les immeubles de bureaux construits après 2012 affichent une consommation moyenne de 327 KWhEP/an/m², nettement supérieure à celle du projet ; Si l'on compare le projet à la moyenne de consommation en énergie primaire des immeubles de bureaux dans Paris en 2020, le projet se situe encore plus bas (-50%).

Le site sera raccordé au Réseau de Chauffage Urbain de la Ville de Paris, qui utilise 50% d'énergie d'origine renouvelable ou de récupération et a pour ambition de fonctionner avec 75% d'énergie renouvelable en 2030 et 100% en 2050, selon les objectifs qui lui sont assignés par la ville de Paris.

En revanche, le site n'est pas prévu pour être producteur d'énergie. Le projet privilégie la végétalisation des toitures, plutôt que l'installation de panneaux solaires.

Le projet fait le choix d'une conception bioclimatique des bâtiments avec un travail sur l'enveloppe des bâtiments, la couleur et la nature des matériaux, l'éclairage naturel, l'orientation des bâtiments et les protections solaires... et une utilisation importante de matériaux biosourcés : la structure des nouveaux bâtiments est en ossature mixte bois et béton.

Plusieurs éléments garantissent au projet de parvenir à ce résultat de performance énergétique :

- ✓ Le projet est financé dans le cadre du plan France Relance 2030 qui impose de hautes exigences en matière de performance énergétique ;
- ✓ Le projet est réalisé dans le cadre d'un marché global de performance qui comporte des engagements de résultat en matière de performance énergétique et de maîtrise des coûts de maintenance des futurs bâtiments ;
- ✓ Le projet est engagé dans des démarches de labellisation et de certification qui obligera la maîtrise d'ouvrage à sans cesse rechercher tout au long de la réalisation du projet des solutions pour faire progresser la performance des bâtiments et avoir une utilisation responsable des ressources ;
- ✓ Le site Miollis se devra d'être conforme au décret tertiaire qui impose aux bâtiments de bureaux de plus de 1000m² d'atteindre une diminution des consommations énergétiques de plus de 60% à l'horizon 2050 par rapport à une année de référence choisie entre 2010 et 2019 (le dossier d'enquête propose une simulation par rapport aux consommations de 2010) : Or le futur site Miollis devrait répondre, dès le projet réalisé, à cet objectif.

La DRIEAT (dépendant du Ministère de la Transition Ecologique), maîtrise d'ouvrage du projet, affiche l'ambition d'un projet exemplaire en termes de développement durable et de performance énergétique. C'est pourquoi, au-delà des démarches de labellisation et de certification, il me semble primordial pour la maîtrise d'ouvrage de choisir des points de vigilance à suivre pour conserver une vision réellement ambitieuse du projet.

Dans un contexte d'urgence climatique, la réglementation évolue très vite et rend difficile l'appréciation des données chiffrées fournies dans le dossier d'enquête. Les modalités de calcul des indicateurs dans les différentes réglementations thermiques ont été profondément modifiés entre la RT2012 et la RE2020, même s'ils portent toujours le même intitulé. La RE2020 est récente et fixe des seuils évolutifs d'ici à l'horizon 2050. Les bases de données (INIES) servant au calcul des indicateurs de performance de la RE2020 sont en constante évolution au fur et à mesure que les professionnels parviennent à établir des fiches de leurs produits (FDES). Les valeurs par défaut ou forfaitaires sont encore nombreuses.

Or, le dossier fournit des données que la maîtrise d'ouvrage devra actualiser tout au long de l'opération si elle souhaite avoir une vision de la performance énergétique réelle du futur site Miollis. Pour exemple :

- ✓ Les permis de construire des extensions de constructions et bâtiments neufs ont été déposés sous l'ancienne réglementation thermique RT2012, la nouvelle réglementation RE2020 entrant en vigueur de juillet 2022 à janvier 2023 pour les bâtiments de bureaux. On sait que l'effort sur l'efficacité énergétique des bâtiments demandé par la RE2020 par rapport à la RT2012 est de l'ordre de 20% pour les bureaux. Le projet se situe nettement en dessous de la RT2012 pour les CEP (parties neuves et parties rénovées), et affiche un bon Bbio pour les besoins en chauffage, mais il n'est pas possible de déterminer sur cette seule base comment se situe le projet par rapport à la nouvelle réglementation thermique ;
- ✓ Le projet vise le niveau E2C1 dans le label Energie Positive – Réduction Carbone (expérimentation E+C-). Or ce label d'Etat a servi de référence pour l'établissement de la nouvelle réglementation thermique RE2020, qui se situerait plutôt à un niveau E3C2, mais les indicateurs du label repris dans la nouvelle réglementation ne se calculent plus du tout de la même façon et ne sont donc pas comparables ;
- ✓ Le décret tertiaire donne deux seuils à atteindre au choix à l'horizon 2050, une réduction de 60% des consommations d'énergie à horizon 2050 par rapport à une année de référence ou un seuil maximal de consommation de 107 kWhEF/m²/an. Les simulations actuelles du futur site Miollis sont calculées en énergie primaire et ne permettent donc pas de situer le projet par rapport à ce seuil.

Indépendamment de la réglementation applicable, il sera intéressant pour la maîtrise d'ouvrage de se situer par rapport à la RE2020 quand les calculs seront disponibles pour les bureaux, et plus généralement, de choisir un panel de données chiffrées pertinent au regard de l'évolution des réglementations et des enjeux, indépendamment des labels et certifications qui imposent leurs propres indicateurs, qui peuvent dans un contexte de constante évolution, apparaître rapidement dépassés.

Le projet contribue, en second lieu, à la réduction de l'îlot de chaleur urbain. Des simulations ont été réalisées et montrent que le projet contribue à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur sur le site, tout particulièrement grâce au jardin en pleine terre réalisé en cœur de parcelle entre les bâtiments, au choix de matériaux clairs et au traitement des surfaces au sol et leur végétalisation, ainsi qu'à la végétalisation des toitures.

Apport du projet au quartier

Actuellement, les bâtiments du site Miollis sont assez aérés, mais plutôt disparates, et les espaces extérieurs sont peu valorisés. La densification de la parcelle est importante puisque plus de 5700 m² de surfaces plancher sont créées, soit une augmentation de 43% des surfaces plancher du site. Or, le projet proposé ne se traduit pas négativement pour les riverains et le quartier.

Le projet valorise le quartier au moins dans trois domaines :

En premier lieu, le travail de dentelle qui a été mené par les architectes sur le dialogue des bâtiments du projet avec les rues avoisinantes et le quartier, s'apparente au travail sur la séquence urbaine que la ville de Paris souhaiterait demander à tout projet dans le futur PLU bioclimatique.

La concertation a montré que la séquence urbaine et l'insertion d'un bâtiment dans la ligne du quartier était importante et ne relevait pas simplement d'un plafond de hauteur. Le projet est entouré d'un certain nombre d'immeubles de grande hauteur et le PLU fixait un plafond de hauteur de 31m, qui aurait pu être utilisé par le projet. Pourtant, un travail sur la séquence urbaine permettait de se rendre compte que la continuité des façades, notamment de jardins en toiture d'immeubles mitoyens, la préservation des vues aérées des riverains et des piétons dans la rue Miollis, assez étroite, la continuité des espaces de végétalisation et des ensoleillements faisait préférer une densification en cœur de parcelle plutôt qu'en hauteur.

Le projet architectural valorise également le quartier en ouvrant le site Miollis, aujourd'hui très fermé et d'inspiration tertiaire conforme aux années 70, par des transparences en rez-de-chaussée entre la rue et les jardins intérieurs et en recomposant les façades des bâtiments avec des matériaux de qualité.

En deuxième lieu, la végétalisation du site Miollis est améliorée grâce à la végétalisation des toitures et la reprise de tous les sols du site.

4 arbres de grand déploiement seront abattus pour la réalisation du projet. Ils sont compensés par la plantation d'autres types de végétation (arbres de moyen développement, arbustes...) représentant un couvert végétal au moins aussi important que les arbres abattus. Le projet utilise au maximum l'emprise des bâtiments actuels. Seul un bâtiment est rajouté mais construit sur pilotis. Ces 4 arbres abattus sont la concession à une densification qui ne se fait pas en hauteur et elle se justifie, car l'apport du projet à la réduction des phénomènes d'îlot de chaleur urbain montre que l'abattage de ces arbres, du point de vue du climat, est parfaitement compensé et même amélioré.

Au-delà d'une question de nombre d'arbres, le projet améliore considérablement la végétalisation du site. Certes, le site actuel comporte de très beaux arbres, mais les sols sont essentiellement imperméabilisés, traités en enrobé ou en stabilisé gravillonné. Un travail important est fait dans le projet pour recréer des strates végétales complètes et traiter l'ensemble des sols en matériaux plus perméables. La création d'une bande de végétation en pleine terre entre le dernier bâtiment du site et la rue du Colonel Colonna d'Ornano améliore considérablement la continuité des végétations avec les parcelles voisines. Les sols sont traités en matériaux moins imperméables.

Le projet affiche ainsi :

- ✓ Un coefficient d'imperméabilisation qui passe de 94% à 69%
- ✓ Un volume d'abattement des eaux de pluie qui dépasse de 40% le minimum réglementaire
- ✓ Un coefficient (CBS) de surfaces favorables à la biodiversité qui passe de 8% à 46%

En troisième lieu, le projet inclut la création d'une crèche de 20 berceaux ouvertes aux habitants du quartier.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PARIS

Le site Miollis se situe dans un « secteur de protection de l'habitation » soumis à l'article UG 2.2.1 du règlement écrit du PLU de Paris. Selon cet article, les bâtiments à destination exclusive de bureaux ne peuvent augmenter leur surface plancher de plus de 10% de leur surface initiale.

L'opération envisagée sur le site Miollis augmente les surfaces initiales de 43% et n'est donc pas possible dans le cadre des dispositions actuelles du PLU. La mise en compatibilité du PLU vise à inscrire le site Miollis dans la liste des secteurs non soumis aux dispositions de l'article UG 2.2.1.

Les mesures de l'article UG 2.2.1 sont destinées à éviter l'extension d'activités tertiaires dans des quartiers de Paris essentiellement organisés pour l'habitation.

Toutefois, plusieurs raisons vont, du point de vue de la ville de Paris, dans le sens de l'intérêt d'une augmentation des surfaces de bureaux sur le site Miollis :

- ✓ L'augmentation des surfaces sur le site de Miollis permet d'en libérer d'autres dans Paris, utilisables pour d'autres affectations que du tertiaire ;
- ✓ La parcelle appartenant à l'Etat, rue Miollis, pourtant grande, est assez mal utilisée : dans un contexte de raréfaction du foncier, il serait dommage de ne pas davantage valoriser ce terrain ;

- ✓ Le projet propose une densification, essentiellement en cœur de parcelle, non visible depuis la rue Miollis, qui unifie, relie et harmonise les différentes constructions existantes ;
- ✓ La densification se traduit par l'arrivée de 400 nouvelles personnes sur le site, mais avec l'évolution de l'organisation du travail, finalement, les flux de personnes ou d'activités du futur site devraient rester similaires à ce qu'ils sont aujourd'hui.

En conclusion,

- Le parti pris architectural du projet de densifier en cœur de parcelle, sans élever les bâtiments au-delà du gabarit actuel, s'intégrant parfaitement dans la ligne du quartier, tout en le valorisant,
- La qualité de la concertation exemplaire conduite par la DRIEAT, dès la conception du projet, qui a permis d'arriver à un projet architectural très abouti, intégrant et préservant les intérêts des riverains, tout en permettant à la DRIEAT d'obtenir la densification souhaitée,
- Le choix d'une réhabilitation tirant partie des bâtiments existants, plutôt qu'une démolition totale, rendant ainsi le projet économe en matériaux et de nature à limiter les nuisances du chantier au strict nécessaire vis-à-vis des riverains,
- Le choix du site Miollis par l'Etat pour densifier de manière importante, étant justifié au regard du potentiel de ce site, sous exploité à l'heure actuelle,
- La rationalisation du regroupement des services de l'Etat sur le site Miollis, qui libère plus de 9000m² dans Paris et sa petite couronne pour n'en créer que 5700m² à Miollis, optimisant ainsi l'occupation nécessaire au fonctionnement des services de l'Etat, tout en offrant un confort de travail amélioré aux agents,
- La réduction de la dépense immobilière de l'Etat qui découle du projet et s'inscrit dans la réduction de la dépense publique, par les loyers économisés, la mutualisation des charges de fonctionnement, la réduction de plus de 60% de la dépense de chauffage, et la libération de sites domaniaux ouverts à d'autres affectations,
- La performance énergétique des futurs bâtiments raccordés au réseau de chauffage urbain parisien, qui est une nécessité dans la stratégie bas carbone de la France,
- Les choix de végétalisation du site, qui participent de manière intéressante à la réduction de l'îlot de chaleur pour le quartier,
- Le recours à un marché global de performance, qui permet à l'Etat, de s'assurer de la maîtrise des engagements de performance pris et des coûts d'exploitation,

Confirment à mon sens l'intérêt général de l'opération et justifie la mise en compatibilité du PLU de Paris pour en permettre la réalisation.

Pour toutes ces raisons,

je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de réhabilitation et
d'agrandissement du site Miollis (Paris 15^{ème}) et à la mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme de Paris

Paris, le 13 Août 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Caillau', written in a cursive style.

Charlotte Caillau,
commissaire-enquêtrice