



# ZAC PYTHON-DUVERNOIS ACTUALISATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE PARIS, 20<sup>ÈME</sup> (75)

**SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC DANS LE CADRE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE  
QUI S'EST DEROULEE DU 26 AOÛT AU 27 SEPTEMBRE 2024**

OCTOBRE 2024



# SOMMAIRE GÉNÉRAL

## Table des matières

ABREVIATIONS.....	3
1 PRÉAMBULE .....	4
1.1. PROCÉDURE ET DÉROULEMENT DE LA PPVE .....	4
1.1.1. Cadre réglementaire.....	4
1.1.2. La procédure appliquée au projet du lot 6a7 et d'actualisation de la ZAC Python-Duvernois .....	4
1.2. STRUCTURATION DE LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	5
2 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	6
2.1. OBSERVATION ET PROPOSITIONS RECUEILLIES.....	6
2.1.1. Analyse quantitative.....	6
2.1.2. Analyse des observations.....	6
2.2. REPONSES ET COMMENTAIRES DES MAITRES D'OUVRAGE.....	6
2.2.1. Rappel du programme du lot.....	6
2.2.2. Conformité réglementaire de l'offre de stationnement vélo.....	6
3 CONCLUSION .....	7

## ABREVIATIONS

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

GES : Gaz à Effet de Serre

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

PC : Permis de construire

PPVE : Participation du Public par Voie Électronique

PLU : Plan Local d'urbanisme

PLUb : Plan Local d'Urbanisme bioclimatique

SEMAPA Société d'Étude, de Maîtrise d'ouvrage et d'Aménagement

Parisienne

SDP : Surface de Plancher

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

# 1 PRÉAMBULE

La zone d'aménagement concerté (ZAC) Python-Duvernois, située dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, est une opération inscrite au Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) qui fait l'objet d'une convention pluriannuelle signée entre, notamment, le Préfet de la Région Île-de-France, la Ville de Paris, l'ANRU et la SEMAPA.

Conformément au Code de l'Environnement, la ZAC a fait l'objet d'une évaluation environnementale réalisée en janvier 2019, au stade de sa création. Saisie pour avis par la Ville de Paris, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a fait part le 23 avril 2019 de son absence d'observation sur le dossier d'étude d'impact.

Du fait de la précision du projet de ZAC entre 2019 et 2023, et dans le cadre du dépôt de Permis de construire du lot 6a7 par Linkcity, la SEMAPA a décidé de procéder à l'actualisation de l'évaluation environnementale de la ZAC. Saisie par la ville de Paris la MRAe d'Île-de-France, a émis l'avis n° APJIF-2023-064, en date du 8 décembre 2023. Un mémoire en réponse a été communiqué à la MRAe le 4 mars 2024 afin de répondre aux remarques et d'intégrer d'éventuels compléments.

Conformément à l'article L. 123-19 du code de l'environnement, le projet a fait l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE). Comme son nom l'indique, cette procédure est intégralement dématérialisée.

Le présent document constitue la synthèse des observations du public dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) préalable à la délivrance du Permis de Construire du lot 6a7 relatif à la construction d'un hôtel d'entreprise, d'un hôtel hospitalier, et d'un programme d'enseignement-auberge de jeunesse-commerces-artisanat dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.



*L'évaluation environnementale, un processus continu, ALTO STEP (2024)*

## 1.1. PROCÉDURE ET DÉROULEMENT DE LA PPVE

### 1.1.1. Cadre réglementaire

La procédure de participation du public par voie électronique a été créée par l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016, relative à la participation du public aux décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Elle a, par la suite été modifiée par la loi n°2018-727 du 10 août 2018. Elle remplace la procédure de mise à disposition du public prévue à l'ancien article L1222-1-1 du code de l'environnement, en la modernisant et la dématérialisant.

La participation du public par voie électronique est organisée par la Ville de Paris selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 du code de l'environnement. Elle est ouverte par la Ville de Paris pour autoriser ces projets ou approuver ces plans et programmes.

Le dossier soumis à la présente procédure comprend les mêmes pièces que pour une enquête publique. Il est mis à disposition du public par voie électronique.

Le public est informé par un avis mis en ligne ainsi que par un affichage en mairie ou sur les lieux concernés et, selon l'importance et la nature du projet, par voie de publication locale quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public pour les plans, programmes et projets.

Le projet de décision ne peut être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et suggestions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation de la PPVE.

Les dépenses relatives à l'organisation matérielle de cette participation sont à la charge du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du plan ou du programme.

Les observations et propositions du public, déposées par voie électronique, doivent parvenir à l'autorité administrative concernée pendant la phase de participation du public.

Au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend public, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

### 1.1.2. La procédure appliquée au projet du lot 6a7 et d'actualisation de la ZAC Python-Duvernois

La Ville de Paris a organisé la participation du public par voie électronique relative à la demande de Permis de construire n°075 120 23 V0040 relatif à la construction d'un hôtel d'entreprise, d'un hôtel hospitalier, et d'un programme d'enseignement dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et à l'actualisation de l'évaluation environnementale de la ZAC Python-Duvernois du 26 août à 8h30 au 27 septembre 2024 à 17h, soit durant 33 jours consécutifs.

La présente synthèse vise à apporter des éléments de réponse (compléments et précisions) aux points soulevés dans la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE).

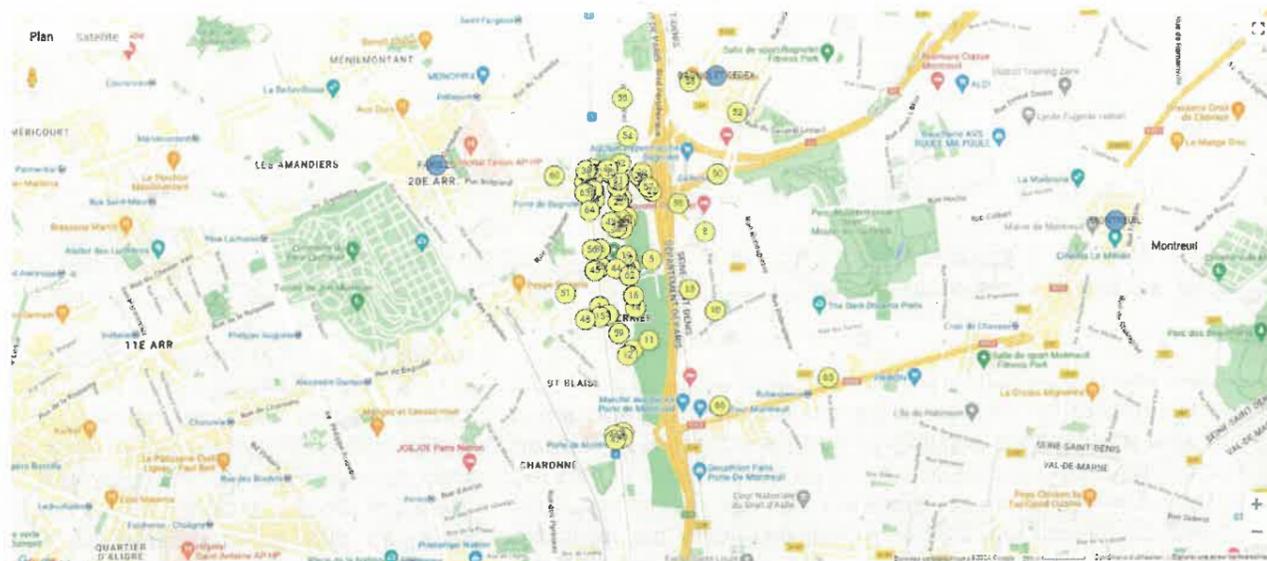
#### 1.1.2.1. Ouverture et publicité légale et complémentaire

L'organisation de la participation du public par voie électronique (PPVE) a été définie par arrêté de la Maire de Paris pris le 3 juillet 2024.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de la participation du public par voie électronique a été publié deux semaines avant l'ouverture de la participation publique, dans **trois journaux** diffusés sur les territoires de la Ville de Paris et du département de la Seine-Saint-Denis (La Croix, Le Parisien 75 et 93, Libération 75 et 93).

Cet avis a également été **affiché à l'Hôtel de Ville de Paris, à la mairie du 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, à proximité du projet, dans les locaux de la Direction de l'Urbanisme** et a été mis en ligne sur le site internet de la Ville de Paris (<https://www.paris.fr/>) et sur le site dédié (<https://www.registre-numerique.fr/ppve-zac-python-duvernois-lot6a7>).

66 affiches ont été mises en place afin de communiquer sur la procédure. La cartographie ci-après indique les points d'affichage et de publicité de la procédure de PPVE :



Plan de localisation des affichages de publicité de la procédure de PPVE

### 1.1.2.2. L'accès au dossier

Le dossier soumis à la participation du public était consultable sur le site dédié : <https://www.registre-numerique.fr/ppve-zac-python-duvernois-lot6a7>. Il comportait les pièces suivantes :

- L'avis des collectivités intéressées ;
- Le dossier de permis de construire ;
- L'étude d'impact actualisée au titre de l'évaluation environnementale et ses annexes ;
- L'avis de l'Autorité Environnementale (MRAe) ;
- Et le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale.

Un poste informatique a été mis à la disposition du public afin de permettre un accès au dossier et au registre sous forme dématérialisée, à la mairie du 20<sup>ème</sup> arrondissement, 6 place Gambetta, ouverte les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 8h30 à 17h et les jeudis de 14h à 17h (les bureaux sont fermés les samedis, dimanches et jours fériés).

Sur demande, ces documents pouvaient être mis à disposition sur papier. Pour cela, la demande devait être adressée auprès de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris, située au 121 avenue de France dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement, ou à la Mairie du 20<sup>ème</sup> arrondissement, 6 place Gambetta.

À compter de l'ouverture de la participation du public par voie électronique, des demandes de renseignements sur le dossier, des questions, ou des demandes de précisions sur les conditions dans lesquelles les observations pouvaient être émises, et adressées à la Mairie de Paris - Direction de l'Urbanisme- Service de l'aménagement-121 avenue de France-CS 51388- 75639 Paris Cedex 13 ou à l'adresse mail suivante: [DU-ZAC-python-duvernois-lot6a7@paris.fr](mailto:DU-ZAC-python-duvernois-lot6a7@paris.fr)

Les observations, propositions ou questions du public sont uniquement consignées par voie électronique sur le site : <https://www.registre-numerique.fr/ppve-zac-python-duvernois-lot6a7>

### 1.1.2.3. Le registre dématérialisé

REGISTRE NUMERIQUE Dossier Consulter Participer Synthèse



Ce site internet a pour objet la participation du public par voie électronique (PPVE) préalable à la délivrance du permis de construire portant sur l'aménagement du lot 6a7 de la ZAC Python-Duvernois à Paris 20<sup>ème</sup> arrondissement.

Le lot 6a7 de la ZAC Python Duvernois comprend la construction de trois bâtiments décomposés comme suit :

- Un hôtel hospitalier en R+9 au nord (bâtiment 6a1) d'environ 6 196,5 m<sup>2</sup> permettant l'accueil des patients, des professionnels de santé ayant besoin d'un hébergement temporaire ainsi que d'une clientèle touristique ou d'affaires ; le bâtiment comprend également une surface commerciale de 213 m<sup>2</sup> à rez-de-chaussée ;
- Un programme mixte enseignement-auberge de jeunesse-commerces-artisanat en R+7 et R+6 (bâtiment 6a2) se développant comme suit :
  - Auberge de jeunesse : 3 817,3 m<sup>2</sup>
  - Enseignement (destination bureaux) : 4 689,1 m<sup>2</sup>
  - Artisanat : 295,3 m<sup>2</sup>
  - Commerce : 116,4 m<sup>2</sup>
- Un bâtiment au sud-ouest de la parcelle (bâtiment 7) en R+8 et ses commerces à rez-de-chaussée, se développant comme suit :
  - Hôtel d'entreprises (destination CINASPIC) : 3 137,3 m<sup>2</sup>
  - Deux Commerces : 157,9 m<sup>2</sup>

Une voie privée paysagée d'environ 2 900 m<sup>2</sup> sera aménagée en cœur d'îlot.  
Surface totale de plancher créée d'environ 18 623 m<sup>2</sup>.

Cette procédure se déroulera du lundi 26 août 2024 à 8h30 au vendredi 27 septembre 2024 à 17h00

Sur ce site, vous avez la possibilité de consulter le dossier de PPVE et de déposer vos observations et propositions sur le registre dématérialisé.

En mairie du 20<sup>ème</sup> arrondissement, vous avez la possibilité de consulter sur une borne informatique le dossier soumis à participation du public par voie électronique (PPVE), pendant toute la durée de la procédure.

Lien vers le site de la mairie du 20<sup>ème</sup> arrondissement : <https://mairie20.paris.fr>

Page web de la participation par voie électronique, Ville de Paris, septembre 2024

## 1.2. STRUCTURATION DE LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

La présente synthèse des observations du public suite à la participation du public par voie électronique a été structurée de la manière suivante :

- Présentation des participations ;
- Réponse à la participation reçue.

## 2 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 2.1. OBSERVATION ET PROPOSITIONS RECUEILLIES

#### 2.1.1. Analyse quantitative

L'étude du Registre Numérique d'Enquête Publique a permis de déterminer le nombre de visiteurs et de visites, le nombre total de téléchargements du dossier et le nombre total de consultations des pièces du dossier :

- Nombre de visiteurs : 207 ;
- Nombre de visites : 321 ;
- Nombre de téléchargement total recensé : 1334 ;
- Nombre de visualisation total recensé : 1360.

**Tous les documents ont été téléchargés**, avec un nombre de téléchargement très variable, allant de 1 à 20 pour certains plans du permis de construire. La notice explicative de la procédure a été téléchargée 9 fois.

Les documents les plus téléchargés ou visualisés sont :

- Le plan de masse du lot 6a7 (28 téléchargements / visualisations) ;
- Le plan de situation du lot 6a7 (26 téléchargements / visualisations) ;
- Le CERFA 13409-12 de la demande de dépôt du permis de construire (22 téléchargements / visualisations).

Au cours de la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE), une seule observation a été portée par le public sur le registre électronique.

#### 2.1.2. Analyse des observations

La seule observation portée par le public questionne **l'accueil des mobilités actives, et notamment des vélos au sein du lot 6a7**.

L'association *Mieux se Déplacer à Bicyclette* questionne l'offre en stationnement vélos du lot 6a7 et considère que « le stationnement des vélos n'est pas traité comme il devrait l'être [pour l'hôtel hospitalier], à la fois pour respecter ces objectifs [favoriser le recours à la marche et le vélo et réduire les émissions de Gaz à Effets de Serre (GES)] mis en avant et à la fois pour respecter la réglementation en vigueur et à venir ».

**L'offre en stationnement vélo de l'hôtel hospitalier est particulièrement remise en cause.** La notice architecturale (pièce 1.080) présentée dans le cadre de la présente PPVE indiquait que le dimensionnement de l'offre en stationnement sur ce programme a été dimensionnée en menant une enquête auprès du preneur de l'hôtel hospitalier. L'association *Mieux se Déplacer à Bicyclette* regrette qu'une « enquête auprès des associations, des usagers, des professionnels du secteur du stationnement des cycles » n'ait été menée afin de « dimensionner les besoins réels, futurs et souhaitables [...] des clients, personnels, fournisseurs [...] de ce lieu ».

L'association *Mieux se Déplacer à Bicyclette*, cite comme règle de dimensionnement le guide « Stationnement des vélos dans les constructions » publié en 2022 par le ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires

([https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide\\_stationnement\\_velo\\_constructions.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide_stationnement_velo_constructions.pdf)).

### 2.2. REPONSES ET COMMENTAIRES DES MAITRES D'OUVRAGE

La conception du lot 6a7 a été guidée par un souci de répondre aux ambitions environnementales de la ZAC Python-Duvernois dont le report modal vers les mobilités actives.

#### 2.2.1. Rappel du programme du lot

Pour rappel, le lot 6a7 comprend 3 bâtiments. Un hôtel d'entreprise, un programme mixte d'enseignement-auberge de jeunesse-commerces-artisanat et un hôtel hospitalier sur lequel porte l'observation émise par l'association *Mieux se Déplacer à Bicyclette*.

**L'hôtel hospitalier** (bâtiment 6a1) est un bâtiment en R+9 de 6 196.5 m<sup>2</sup> permettant l'accueil de patients, de professionnels de santé, ayant besoin d'un hébergement temporaire, ainsi qu'une clientèle touristique ou d'affaire.

Il est à noter que l'hôtel hospitalier permet l'accueil de plusieurs typologies de clients parmi lesquels de façon privilégiée des patients, professionnels de santé qui ont besoin d'un hébergement temporaire mais aussi par ailleurs une clientèle classique touristique ou d'affaires. Linkcity a déjà mis en œuvre ce type d'opération à Amiens, ce qui permet de tirer une analyse statistique du temps de séjour moyen des usagers. Il est prévu que 84 % des séjours soient inférieurs à 4 jours et que 94 % des séjours soient inférieurs à 28 jours.

Il est à noter, qu'aucun acte médicalisé ne sera réalisé dans l'hôpital hospitalier.

#### 2.2.2. Conformité réglementaire de l'offre de stationnement vélo

##### 2.2.2.1. Réglementation nationale

Le guide « Stationnement des vélos dans les constructions » rappelle la législation nationale qui est applicable dès lors qu'un parc de stationnement automobile est créé. Le lot 6a7 ne créant pas de places de stationnement automobile, n'est pas soumis aux normes présentées dans ce guide.

Pour précision, et bien que l'hôtel hospitalier n'y soit pas soumis, il est rappelé sur l'image présentée ci-dessous, les normes du nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiments neufs définies au sein de l'arrêté du 30 juin 2022 :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
<b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Extrait des normes de stationnement au sein des bâtiments neufs par typologie de bâtiment – source : guide stationnement des vélos dans les constructions

## 2.2.2.2. Règles du PLU de la Ville de Paris

### • PLU en vigueur

Les figures ci-dessous précisent les normes de dimensionnement des locaux vélos en vigueur, à savoir :

#### Normes :

##### - Habitation :

Au minimum 3 % de la surface de plancher\* des locaux.

Les surfaces réglementaires doivent être réalisées pour ½ au moins dans des locaux clos et couverts. Le stationnement complémentaire peut être assuré sur des aires couvertes dans les espaces libres.

##### - Bureaux :

- o Soit une surface au minimum égale à 3 % de la surface de plancher\* des locaux.
- o Soit des locaux et/ou aires couvertes comportant des aménagements spécifiques permettant le stationnement du nombre de vélos correspondant à une unité pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* du projet, suivant des dispositions assurant un accès immédiat à chacun des vélos remisés.

Les surfaces ou capacités réglementaires doivent être réalisées pour ½ au moins dans des locaux clos et couverts. Le stationnement complémentaire peut être assuré sur des aires couvertes dans les espaces libres.

PLU de Paris Version approuvée par délibération du Conseil de Paris des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019

92

RÈGLEMENT, TOME 1

ZONE URBAINE GÉNÉRALE

##### - Commerce, artisanat, industrie, entrepôt, CINASPIC\* :

La superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit répondre aux besoins des utilisateurs, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

Extrait des exigences en vigueur en matière de dimensionnement des locaux vélos – source : PLU Ville de Paris

Ainsi, le PLU en vigueur ne définit pas un nombre minimal de stationnement vélo à réaliser pour les programmes hôteliers / d'hébergement. L'hôtel hospitalier propose une offre en stationnement vélo.

## 2.2.2.3. Détail de l'offre en stationnement vélo dédiée à l'hôtel hospitalier

Linkcity a pris le parti dans le permis de construire, d'estimer le nombre d'emplacements selon le besoin, d'où la **création d'un local vélo extérieur pour accueillir 4 emplacements vélos**. En complément, et comme indiqué à la PC 04, **des arceaux vélos extérieurs sont prévus et dont 9 emplacements devant l'hôtel hospitalier**.

**Ce nombre d'emplacements répond aux besoins de l'hôtelier et répond également aux principes de dimensionnement décrit dans le guide « Stationnement des vélos dans les constructions »** présenté précédemment, bien que le lot n'y soit pas soumis. En effet, ce guide recommande la **réalisation d'un nombre de stationnement minimal de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément** dans le bâtiment. Or, le programme d'hôtel hospitalier comptera **26 membres du personnel**. Ainsi, seulement 4 stationnements vélos sont attendus. **Le local vélo extérieur permettra de répondre aux besoins en stationnement vélo de l'hôtel hospitalier**, et sera complété d'une offre en arceaux vélos extérieurs à destination des usagers de l'hôtel et des commerces. L'offre réalisée répond donc aux préconisations toutefois le pétitionnaire propose d'examiner une augmentation potentielle de l'offre en stationnement vélo dans le cadre d'un permis de construire modificatif.

## 2.2.2.4. Offre complémentaire présente sur les espaces publics

Enfin au-delà des équipements prévus sur le lot, il faut signaler l'offre complémentaire apportée à l'espace public.

A ce stade des études, (Avant-projet, AVP), sont prévues à proximité immédiate du lot :

- 3 installations de 5 arceaux vélos rue Duvernois au droit du lot 6a7 (30 emplacements),
- une station Vélib rue Louis Lumière (moins de 200 mètres du lot) et une rue Ganne,
- et 1 zone de stationnement trottinettes et vélo en libre service.

## 3 CONCLUSION

Après analyse de la contribution déposée dans le cadre de la PPVE, il apparaît que le programme d'hôtel hospitalier présente une offre en locaux vélos satisfaisante au regard de la programmation du lot et conforme au Règlement (PLU) en vigueur toutefois le pétitionnaire propose d'examiner une augmentation potentielle de l'offre.

Fait à Paris le **24 OCT. 2024**

Pour la Maire de Paris et par délégation,  
Le Directeur de l'Urbanisme

  
Stéphane Lecler