

Quartier Saint- Victor

Compte Rendu
Séance du
09/03/2017



Conseil de Quartier



Ordre du Jour :

1. Présentation du projet de construction d'un hôtel au 11, rue de Poissy par la société Madura.
2. Point d'état sur le chantier de construction d'un immeuble d'habitation et de commerce rue Cardinal Lemoine / rue des Fossés Saint Bernard.
3. Divers.

1. Présentation du projet de construction d'un hôtel au 11, rue de Poissy par la société Madura.

Madame la Maire Florence BERTHOUT ouvre la séance et remercie les intervenants présents, M. Vincent REY, Directeur général du groupe MADURA, M. Pierre MARTIN-ROUX, représentant de la société Hôtels en Ville, M. Cyril DURAND-BEHAR, architecte gérant de l'agence Cyril DURAND-BEHAR Architectes et M. Gabriel BARDAUX, architecte chef de projet.

✚ Un projet d'hôtel dans la continuité de la présence de Madura dans le 5^e arrondissement

La société Madura est présente dans le 5^e arrondissement depuis 1972 et est propriétaire de l'immeuble du 11, rue de Poissy depuis 1977. Après avoir accueilli les bureaux de Madura, le showroom et le stockage pendant quarante ans, l'immeuble sera transformé en hôtel dont l'objectif est d'être une carte de visite de la société et de ses produits.

L'hôtel, positionné sur un « 4 étoiles + » comprendra 58 chambres, un restaurant, un jardin, un SPA avec une piscine intérieure et une terrasse d'agrément pour la clientèle. En conformité avec le nouveau plan local d'urbanisme de la Ville de Paris, l'immeuble sera surélevé de deux étages pour faire, à terme, six étages, plus un étage de toiture-terrasse. Une partie du bâtiment sera détruite pour permettre la création d'un jardin à l'arrière de l'hôtel. Un patio intérieur végétalisé sera également créé.

L'architecture retenue est volontairement contemporaine. L'architecte du projet souhaitait tout d'abord répondre aux bâtiments environnants. En effet, l'immeuble Madura fait face au collège des Bernardins, la façade sur rue sera donc simple et rectiligne. La façade arrière sera plus originale. Au niveau des matériaux utilisés, on trouve le béton, le laiton brossé, l'acier noirci et le végétal, très présent dans le projet. Le choix des matériaux respecte l'environnement et les normes en vigueur, qu'elles soient acoustiques, thermiques ou autres. Le projet a reçu l'approbation des Architectes des Bâtiments de France.

La gestion future de l'hôtel sera confiée à la société Hôtel en ville. La société s'occupera de la maîtrise d'ouvrage, qui correspond à la définition du projet et au suivi des travaux, et assurera à terme l'exploitation de l'hôtel.

+ Un projet axé sur l'amélioration du bâtiment existant avec un moindre impact pour les riverains

Madame la Maire Florence BERTHOUT tient à évoquer trois points importants concernant l'impact que le projet pourrait avoir sur les riverains.

- ❖ *Les espaces végétalisés.* Le patio central fera environ 6 mètres sur 8 mètres. L'arrière du bâtiment n'a pas de vis-à-vis direct et 6 mètres de bâtiment seront détruits pour permettre la création d'un jardin.
- ❖ *La surélévation.* En termes d'ombrage et d'ondes reportées, le rétrécissement du bâtiment à l'arrière et la création du patio en partie centrale vont permettre de gagner en ensoleillement.
- ❖ *Les nuisances sonores.* L'objectif de l'hôtel est de se positionner sur un « 4 étoiles + », ce qui signifie une clientèle exigeante en termes de confort et de calme et respectueuse du voisinage. Au-delà de la qualité de la clientèle, la terrasse à l'arrière du bâtiment finit sur un mur qui permettra de confiner le bruit.

+ Questions des administrés

- ❖ *Un parking sera-t-il créé pour les cars ?* La clientèle se déplaçant en car ne correspond pas à celle recherchée pour l'hôtel. Aucun parking ne sera prévu pour son exploitation.
- ❖ *Quel est le planning d'exécution ?* Le permis de construire est actuellement en fin d'instruction, en phase de signature. C'est un choix de la part de la société Madura et de ses associés de venir présenter le projet très en amont, avant même l'affichage de ce permis. Le chantier devrait démarrer fin 2018 et les travaux dureront approximativement vingt mois.
- ❖ *Quels dispositifs sont prévus pour que les travaux n'ai pas d'impact sur les enfants de la maternelle rue de Poissy ?* Il existe des modes de gestion qui permettent d'avoir un moindre impact. Ainsi, M. DURAND-BEHAR et M. MARTIN-ROUX donnent comme exemple de bonne gestion les cas de chantiers pendant lesquels les travaux bruyants étaient interrompus en milieu de journée de sorte que les enfants des crèches et maternelles du voisinage puissent faire la sieste.
- ❖ *Les niveaux en sous-sols nécessitent-ils des travaux, est-il nécessaire de réaliser de l'archéologie préventive ?* Les deux niveaux de sous-sols sont à créer. Lors du dépôt du permis de construire il y a une phase de recherches archéologiques notamment sur la nature de terrain. Selon l'urbanisme de Paris la parcelle ne se trouve pas dans une zone à fort potentiel archéologique, néanmoins, si des vestiges sont retrouvés, le chantier sera interrompu.
- ❖ *Comment pensez-vous gérer les travaux de démolition en termes de protection de l'environnement ?* Des précautions seront prises, notamment concernant les poussières, avec un arrosage fréquent afin de limiter les nuisances.
- ❖ *Un diagnostic amiante a-t-il été réalisé ?* Le diagnostic a été fait et n'a pas révélé de traces d'amiante dans l'immeuble.

2. Point d'état sur le chantier de construction d'un immeuble d'habitation et de commerce rue Cardinal Lemoine / rue des Fossés Saint Bernard par la COGEDIM et la COFFIM par M. BROSSOLLET.

+ L'avancement des travaux

Les travaux ont démarré à l'été 2016 avec le désamiantage et la démolition. La démolition s'est terminée au début 2017 pour céder la place à la phase de terrassement. La construction du bâtiment, qui comprend un rez-de-chaussée et 7 étages, sera finie d'ici le mois d'avril 2018. À partir de cette date, commencera la phase de second œuvre, c'est-à-dire les travaux à l'intérieur du bâtiment et les finitions. Aujourd'hui le gros des nuisances est passé et s'il y en aura encore, elles seront nettement moins importantes qu'auparavant. La livraison de l'immeuble est prévue au troisième trimestre 2018.

+ Questions des administrés

- ❖ *Quelle sera l'affectation du rez-de-chaussée ?* Celui-ci comprendra deux commerces, un de 1000 m² et un de 150m². Ils sont privés et font partie de l'accord foncier passé avec les anciens

propriétaires du garage, ce sont donc ces derniers qui en seront les gérants et choisiront le type de commerce qu'ils veulent voir s'y installer. Sur ce point, Monsieur ISARE, en charge du commerce, de l'artisanat, des métiers d'art, de la démocratie locale et de la vie associative, précise que la Mairie ne souhaite pas l'installation d'un supermarché qui risquerait de déstructurer l'offre commerciale du quartier et de peser sur les commerces de proximité. Pour les personnes à mobilité réduite, Monsieur ISARE rappelle que des systèmes de livraison à domicile se sont mis en place ou sont en cours de développement, y compris sur les marchés découverts.

- ❖ *Risque-t-il d'y avoir des inondations dues à la déviation du cours naturel de pénétration des eaux par les fondations ?* La police de l'eau a été consultée au moment du dépôt du permis de construire et le dossier a été accepté. Par ailleurs, la Direction des Affaires Culturelles a également été consultée et le chantier a fait l'objet d'une visite de la Ville de Paris et d'un archéologue de la DRAC.

3. Divers

- ❖ *La fermeture au public du jardin de l'École Polytechnique.* Deux projets sont en cours, tout d'abord un projet concernant l'institut des civilisations pour lequel les bases vies seront du côté de la rue du Cardinal Lemoine, et ensuite un projet concernant des travaux à l'intérieur du ministère, pour lesquels les bases vies sont situées dans le jardin. La présence de ces bases vies justifie la fermeture du jardin au public. Madame la Maire Florence BERTHOUT informe les personnes présentes qu'elle a eu l'occasion d'en discuter avec Monsieur MANDON, secrétaire d'État chargé de l'enseignement supérieur et de la recherche, et que celui-ci considère que le jardin à vocation à rouvrir les week-ends et jours fériés lorsque les travaux seront achevés.
- ❖ *Les incivilités liées aux épanchements d'urine et les dégradations, rue de Poissy.* Madame la Maire Florence BERTHOUT a demandé à la DPSP, nouvelle brigade de lutte contre les incivilités, de passer plus régulièrement pour prendre les personnes sur le fait. Elle rappelle cependant qu'à partir de 23h, la brigade territoriale, qui couvre le 5^e arrondissement et le 13^e arrondissement, cède la place à la brigade parisienne qui couvre toute la ville, ce qui pénalise son action. Des projets de dispositifs innovants pour lutter contre les épanchements d'urine ont été déposés dans le cadre du budget participatif. Madame la Maire Florence BERTHOUT souhaite également appuyer la création de toilettes PMR dans les bars et restaurants. La Mairie et Monsieur ISARE, en tant que « référent nuit » pour la Mairie du 5^e arrondissement, sont fortement impliqués sur ce sujet.
- ❖ *Quartier du livre 2017.* Cette année, le festival aura lieu du 17 au 24 mai et proposera près de 250 événements dans tout le 5^e arrondissement. La marraine de cette édition sera l'écrivaine Delphine DE VIGAN. Cette année, en plus de la campagne de communication habituelle, DECAUX mettra gratuitement à disposition, dans tout l'arrondissement, un réseau d'affichage et les affiches nécessaires. Par ailleurs, la Région a accordé une aide afin que des lycéens de ZEP puissent venir participer au festival à travers des parcours et des activités.
- ❖ *Les écrans publicitaires dans les vitrines des commerçants.* La pollution visuelle de ces écrans est réelle, tout particulièrement la nuit. Monsieur ISARE propose d'intervenir auprès des commerçants afin de voir s'il est possible de baisser leur luminosité.

La séance est levée.