

**COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE AVEC
LES REPRESENTANTS DE LA SCI CAMPUS BELLEVUE 20**

Association Le Village d'Amérique – Quartier Bellevue

11 quater rue de Bellevue
75019 PARIS
Evelyne Villame
Tél. 06 87 73 63 74 – assvda.quartierbellevue@yahoo.com

Amicale des locataires Bellevue- Compans

64/70 rue Compans
75019 PARIS
Claude Decaster
Tél : 06 07 79 38 77

Le 15/09/2017, à 18H15 les membres de l'association Le Quartier Bellevue, l'amicale des locataires Bellevue-Compans, et les riverains invités ont reçu :

- David Marcovici, Directeur général HERTEL
- Cyril Bouet, Chef de projet HERTEL
- Didier Gauer, Architecte ZEBR AND CO

Pour la présentation du projet immobilier de la SCI Campus Bellevue 20 dont la société Hertel (investissement et promotion immobilière) est actionnaire.

Hertel sera le futur propriétaire des bâtiments du 20 au 32 rue de Bellevue.

**PRESENTATION PAR DAVID MARCOVICI
Projet de 3 écoles privées d'enseignement supérieur**

La déclaration de travaux concerne l'existant, réaménagement, cloisonnement, et modification de façades, d'un immeuble de bureaux. L'objectif du projet est d'obtenir une autorisation d'établissement recevant du public en vue de regrouper 3 écoles sur une surface de 4 272 m²

- LE CONSERVATOIRE LIBRE DU CINÉMA FRANÇAIS actuellement situé au 9, Quai de l'Oise
75019 Paris
- LE CIFACOM (audiovisuel et graphisme) actuellement situé au 27 ter rue du Progrès
93100 Montreuil
- L'ATELIER CHARDON SAVAR (mode) actuellement situé au 15 rue Gambey
75011 Paris

L'ensemble sera livré en juin 2018

Dès septembre 2018, les écoles accueilleront 1.400 personnes - étudiants, enseignants, personnel - sur 4 272 m²*¹

¹ A titre d'exemple, le lycée Diderot, situé au 61 rue David d'Angers en pied des villas de la Mouzaïa côté Danube, accueille 1 200 lycéens et étudiants (BTS, licences professionnelles et classe préparatoire Math sup) sur une surface de 22 000 m²
Sources : diderot.org et [https://fr.wikipedia.org/wiki/Lyc%C3%A9e_Diderot_\(Paris\)](https://fr.wikipedia.org/wiki/Lyc%C3%A9e_Diderot_(Paris))

David Marcovici assure que la structure actuelle et le gabarit des bâtiments ne seront pas modifiés pour cette première phase de travaux.

Le nombre de 1.400 personnes est la capacité maximale des bâtiments actuels

Il informe les habitants qu'une étude est en cours sur une deuxième phase de travaux portant sur la création de 1 ou 2 niveaux supplémentaires sur l'existant. Des discussions sur cette future extension en surélévation ont déjà été entreprises avec la copropriété des immeubles A4 et A5 de la dalle. Il s'agirait de bureaux avec accès sur la dalle et sans accès rue de Bellevue.

Echanges et questions des participants

Les habitants s'inquiètent du nombre important d'élèves annoncé pour ce projet et demandent quelle sera la fréquentation quotidienne des écoles

David Marcovici estime qu'elle sera de 40 à 60 % des 1 400 personnes par jour (soit 560 à 840 accueillies chaque jour, 50% à 60% filles, 40% à 50% garçons)

Ce nombre paraît très élevé en regard du nombre d'habitants des villas et des immeubles voisins. Cela mériterait que l'investisseur ou les services municipaux fassent une étude d'impact.

Horaires d'ouverture de l'école

8 H à 20 H - David Marcovici ne dispose pas d'information supplémentaire sur les opérations événementielles des écoles (soirées étudiantes, défilés, projections.) qui pourraient avoir lieu en soirée.

Durée du bail proposé aux écoles

Réponse : 9 ans ferme

L'impact sur le voisinage s'inscrit donc dans le long terme

Nombre de places de stationnement 2 roues

Aucune place de stationnement de voiture n'est prévue dans l'emprise du projet.

20 places sont prévues à l'entrée de l'école. David Marcovici suppose que la majorité se déplacera en transports en commun.

Si toutefois le nombre de places était insuffisant, il prendrait contact avec la Mairie du 19^e pour faire créer de nouvelles places sur la voirie.

Entre le stationnement des clients Lidl, celui des clients de la salle de sports et celui inévitable des étudiants, l'occupation de la rue de Bellevue s'annonce encore plus anarchique qu'aujourd'hui et il semble bien que la Mairie du XIX^e ne considère pas le projet de la rue dans son ensemble.

La circulation des camions transportant décors et matériel s'effectuera par la voie souterraine, par les quais de débarquements existants.

Les habitants notent que la circulation de camions est donc possible par la voie souterraine

Quelle restauration pour les étudiants et le personnel de l'école

David Marcovici nous informe qu'une cafétéria de 100 m², équipée de micro-ondes sera à la disposition des étudiants. Elle sera située après la porte d'entrée des écoles, ou bien ils déjeuneront dans le quartier.

La question de la restauration semble peu prise en compte et sous dimensionnée. Les habitants se demandent si la mairie a prévu des mesures pour faciliter la création d'établissements de restauration dans les environs.

Quels espaces extérieurs prévus au sein de l'établissement pour les 1400 personnes

Il existe actuellement au R-1 du bâtiment une cour étroite donnant sur la rue de Bellevue qui sera réaménagée en **cour anglaise d'environ 200 M² avec la création d'entrées en façade (à la place des anciennes fenêtres) pour la rendre** accessible aux étudiants et aux fumeurs.

Le talus actuel sera gardé en partie (sans toutefois préciser quelle surface)

David Marcovici nous informe que la terrasse du 1^{er} étage ne serait pas accessible aux étudiants, pour des raisons de sécurité (plan Vigipirate). Cette inaccessibilité n'est donc pas pérenne.

Les habitants déplorent que le peu d'espaces verts du côté pair de la rue de Bellevue diminuent comme peau de chagrin dans chacun des projets récents (suppression d'arbres remplacés par l'entrée du Lidl, suppression du talus remplacé par la cour anglaise/sortie de secours du Lidl, suppression d'un espace planté situé sur la dalle dans le projet des maisons/immeuble, suppression d'un espace planté dans le projet d'école).

Ils estiment également que la condamnation de la terrasse du 1^o étage le sera en raison du plan Vigipirate et ne s'inscrira donc pas dans une situation pérenne.

Ils remarquent enfin que la cour anglaise se situera au niveau des salles de projection et que les salles de classe se trouvant au rez-de-chaussée, rien n'est prévu à cet étage pour que les élèves puissent fumer, et que ces derniers le feront inévitablement dans la rue ou dans les villas.

Sorties de secours

Sur la première phase des travaux, les sorties de secours sont toutes sur la rue de Bellevue.

La déclaration de changement d'affectation des locaux (anciens bureaux convertis en écoles) n'apparaît pas sur la DP. A-t-elle été déposée ?

David Marcovici l'a effectivement déposée à la préfecture mais elle n'a pas encore été acceptée.

Les habitants notent que la déclaration de travaux déposée par la SCI Campus Bellevue porte sur uniquement sur le réaménagement, le cloisonnement, et la modification de façades, d'un immeuble de bureaux. Les habitants s'interrogent sur le fait que le projet de création de 3 écoles ne soit pas mentionné dans la cette déclaration. A ce stade la voirie a été consultée pour un immeuble de bureaux et non pour un groupe d'écoles accueillant 1 400 personnes.

Une étude d'impact du projet des 3 écoles sur la rue de Bellevue et le quartier a-t-elle été réalisée ?

Rappel : la rue de Bellevue a subi ces dernières années un empilement de locaux commerciaux disparates, sans réel projet d'urbanisme et sans concertation avec les riverains. Ces nouvelles activités ont dégradé la qualité de vie et l'environnement des riverains.

David Marcovici répond que la société Hertel n'a pas fait ce type d'étude d'impact. D'après lui, une étude de telle nature relève de la Mairie du 19^e de l'engager. Sa société acceptera d'y collaborer.

Les habitants, forts de la volonté affichée par monsieur le Maire dans sa lettre aux habitants du 14 Octobre 2013 « *sans empêcher les respirations indispensables, je souhaite pouvoir empêcher la course à la densification et au bétonnage du quartier des villas, accélérée par l'envolée de ce micromarché immobilier* », souhaitent en effet être complètement associés au projet de relecture globale du devenir de la rue de Bellevue

Les habitants se demandent si la question de sécurité de la circulation dans le rue de Bellevue a été portée à la connaissance de la société Hertel investissement, lors **de la réunion de présentation du projet des 3 écoles à Monsieur Roger Madec² ; en particulier leurs objections sur les circulations et les nuisances créées par la circulation des véhicules liés à l'activité commerciale, dont livraison des camions de Lidl en marche arrière, à raison de 9 fois 45 minutes par jour minimum ?**

David Marcovici indique que ce sujet n'a jamais été évoqué lors de ses réunions avec Monsieur Roger Madec.

Les habitants du quartier Bellevue demandent que le projet soit revu et amélioré afin de permettre à tous de vivre en bonne intelligence et ne pas dégrader la qualité de vie des habitants

Enfin, les habitants expriment à Monsieur Marcovici leur opposition totale sur les projets de surélévation des bâtiments existants côté pair de la rue de Bellevue, quel que soit le nombre d'étages envisagé, leur destination et l'emplacement de leur entrée.

Il apparait par ailleurs nécessaire pour la Ville d'appréhender la rue de Bellevue dans son ensemble pour pouvoir accueillir les étudiants. Les habitants souhaitent être associés à ce projet sous la forme d'un petit groupe de pilotage représentatif de l'ensemble.

Cette réunion s'est achevée après la consultation des plans.

² Roger Madec est à la fois conseiller spécial auprès du Maire du XIX^e, en charge de l'architecture, de l'aménagement urbain et de la Petite Ceinture, et Président de « Paris Habitat », anciennement OPHLM de la ville de Paris. Source : paris.fr