



SANCTUARISONS LE SITE DU COUVENT REILLE

7-11 impasse Reille 75014 Paris

APPEL

pour un sursis à statuer sur l'autorisation de construire

suspendre la réponse au PC à l'instruction 075 114 21 V0042

à

Madame la Maire de Paris

Mesdames et Messieurs les Adjoints à la Mairie de Paris

Madame la Maire du 14^{ème}

Mesdames et Messieurs les Adjoints à la Mairie du 14^{ème}

**Mesdames et Messieurs les élus du 14^{ème} et de la Ville de Paris
aux Associations et aux citoyens concernés**

Commission Reille

Conseil de Quartier Montsouris-Dareau

<https://couventreille.com>

21 janvier 2022



Nous appelons Madame Anne Hidalgo, Maire de la Ville de Paris, à décider du sursis à statuer sur le permis de construire dans le site du Couvent Reille.

Au moment où le PLU entre dans sa deuxième phase de révision visant les objectifs à inscrire au PADD, nous pensons indispensable de préserver le site du Couvent Reille contre une agression susceptible d'aggraver les conditions de vie dans le quartier

Il s'agit de préserver le patrimoine bâti et naturel de Paris, support essentiel à la résilience et à l'habitabilité de la ville de demain.

Les injonctions climatiques vont modifier en profondeur nos pratiques de la ville. Il nous faut diminuer fortement l'empreinte carbone et les îlots de chaleur, développer les îlots de fraîcheur, la biodiversité et la nature en ville.

Le site du Couvent Reille peut contribuer de façon majeure à ces orientations.

Sanctuarisons le site Reille et son espace vert protégé

Au lieu de construire dans ce site et le densifier nous appelons à :

ne pas générer de droits de construire supplémentaires au PLU
observer les mesures du PLU pour le respect du site et du caractère des lieux
interdire toute construction dans l'Espace Vert Protégé,
garder son intégrité, renforcer ses structures végétales
protéger, rénover et valoriser l'ensemble du bâti
mettre à l'étude une solution alternative de réhabilitation

Nous demandons à Madame la Maire de décider du sursis à statuer sur l'opération qui peut compromettre la préservation du patrimoine et des espaces verts protégés, et contredire les objectifs climatiques et écologiques de la révision du PLU.

Le sursis à statuer est utilisé après adoption du PADD définissant les objectifs pour le PLU

**au-delà,
sanctuarisons tous les sites patrimoniaux
contenant des espaces verts protégés.**



Le site du Couvent Reille

Le site de l'ancien Couvent des Sœurs Franciscaines Missionnaires de Marie est visé depuis 2018 par une opération de construction massive, en grande partie privée, soutenue par la Ville de Paris.

La demande de construire, déposée en août 2021 porte sur la création nouvelle de 7630m³, réunissant 130 logements sur 9 niveaux.

Dans cette propriété d'un hectare, 10 000m², les Sœurs ont créé au long du premier XX^{ème} siècle un site harmonieux et fonctionnel, réservant une large part aux bois et jardins grâce à une implantation bien groupée, et intégrant une architecture de qualité.

Il en a résulté un équilibre entre patrimoine bâti et espace naturel. Entériné par l'urbanisme en 1970, cet équilibre est poursuivi au PLU avec la double protection de l'espace vert protégé, et de la Chapelle Sainte-Jeanne d'Arc.

Pour sauvegarder ce site, les habitants se sont réunis au sein de la Commission Reille du Conseil de Quartier Montsouris-Dareau, et de l'association Exemplarité14.

[Fiche 1 Les données descriptives du site](#)

[Fiche 2 Principes pour le patrimoine](#)

Le projet d'opération immobilière In'Li

L'opération de construction présentée aux habitants suscite une vive réaction, au vu de l'importance du projet : 7 630m² et 130 logements deuxième demande déposée en août 2021. à R+8 aujourd'hui. 9 niveaux, soit une hauteur de 28m.

L'origine remonte à l'acte de vente par la Congrégation à l'opérateur In'Li en janvier 2018. Sur quelles bases les droits de construire ont-ils été attribués, y a-t-il eu un accord entre la Ville et l'opérateur? Les habitants aimeraient une réponse officielle.

En effet, à leurs yeux, l'opération crée une «disruption» brutale : hyper-densification par le doublement et plus du bâti existant, hauteurs disproportionnées avec le patrimoine, disparition de la servitude EVP qui pourtant garantit la continuité verte.

[Fiche 3: Historique du projet](#)

[Fiche 4 Les données descriptives du projet In'Li](#)

[ref : Le nouveau projet d'In'Li : cr réunion publique du 28 avril 2021:](#)

Inquiétudes

Plusieurs élus ont exprimé leur inquiétude dans des vœux et questions aux Conseils d'arrondissement comme au Conseil de Paris, engagés pour la sauvegarde du site.

- 2019 Conseil de Paris dec: E Azière Modem, M-C Carrère-Gée LR, Jérôme Gleize EELV., Contre-vœu de l'exécutif en défense du projet
- 2020 Conseil d'Arrondisst nov: [Vœu C.Villani](#) Mise en valeur du Couvent et Jardin Reille
- 2021 Conseil d'Arrondisst : [Question C.Villani](#), fev Plateau Urbain et site Reille
- 2021 Conseil de Paris [M-C Carrère Gée](#) Sauvegarde de l'ilot Reille, avec les réponses d'E.Grégoire et de Carine Petit en défense du projet.
- 2021 Conseil d'Arrondisst : [Question C.Villani](#), nov Protection des espaces verts dans le 14^e avec la réponse A.Bertrand

Les réponses apportées par l'exécutif défendent avec vigueur le projet en écartant sans ambage les objections exprimées par les élus.

La différence est frappante avec la position exprimée par la Maire du 14^{ème} en mars 2020 lors de notre [Questionnaire](#): Voir : Exemplarité14 [Lettre Ouverte à la Maire](#) .

La pensée pour la sauvegarde de ce patrimoine peut-elle entendue au niveau décisif ?

Respect du PLU ?

On s'interroge devant la masse et la hauteur des constructions projetées. A l'évidence l'équilibre du quartier serait bouleversé, et son caractère dénaturé.

De fait, le programme fait plus que doubler le bâti. Pris hors EVP, c'est au triplement de la densité auquel il faut s'attendre. Comment une telle densification est-elle possible dans un site patrimonial? Comment les droits de construire sont-ils générés?

Pourtant le PLU exprime visiblement des dispositions pour le **respect du caractère du site** et pour la **protection de l'espace vert**. Les dispositions devraient décourager er un projet immobilier en rupture avec le caractère du site. Ce point reste à éclairer

La densification n'est pas un fait acquis aux yeux des habitants, qui comptent sur le plan d'urbanisme pour la maîtriser.

A nos yeux, le PLU est porteur d'une vision d'urbanisme à long terme pour ce secteur particulier, où il vise une dé-densification en contrepoint de la mutation environnante :

- forte extension de l'EVP + 650m2 (peu fréquent)
- libération et aération du côté de la ZAC Sibelle et de l'école
- renforcement de la jonction végétale, continuité écologique et trame verte
- protection architecturale et historique, respect de l'échelle

Nous avons traduit ces objectifs dans notre proposition (fiche 4).

fig 1 à 5

[Fiche 5 Quelles bases pour la densification ?](#)

[Fiche 4 Les données descriptives du projet In'Li](#)

Impact du projet de construction

a) une forte densification

L'opération contient deux parties, sociale et privative. Chacune vise le maximum, ce qui entraîne **une double sur-densification** :

- la partie sociale est implantée dans un volume plus que double du Foyer ACSJF, soit une densification massive qui couvre largement l'équilibre financier du social
- la partie privative génère ex-nihilo une densification massive au sein de l'EVP, soit un surcroît de bâti dans un espace non destiné à le recevoir.

Ainsi la partie sociale s'auto-finance sur une sur-densification, et la partie privative tire de façon autonome le profit du terrain EVP considéré comme du terrain à bâtir.

La densité bâtie fait un grand bond et voit son indice passer de 0,7 à 1,5 voire 3,0 sans l'EVP. On n'est plus dans un site patrimonialisé.

[Fiche 4 Les données descriptives du projet In'Li](#)

b) une dévalorisation de l'existant

Plusieurs risques apparaissent :

pour le patrimoine bâti :

- faire disparaître le témoin important du patrimoine historique qu'est le bâtiment d'Eugène Hénard ; dénaturer le bâtiment de René Lisch, étouffé sous 9 étages . Pourtant les locaux sont vastes et très fonctionnels, de haut niveau.

pour le patrimoine naturel :

- détruire un large espace de nature en ville, source de fraîcheur urbaine, pour y introduire une densité construite, source de chaleur urbaine.
- dégrader la capacité du sol pour la biomasse et la biodiversité, réduire la canopée, abattre des arbres centenaires, amoindrir l'ensoleillement et l'aération
- altérer un maillon fort pour la continuité écologique de Montsouris à la Seine.
- alourdir fortement le bilan carbone, aggraver la congestion du quartier.

Il faudra quantifier ces risques afin d'éclairer le choix entre deux options, de construction ou de valorisation de l'existant. Celle-ci peut se révéler compétitive.

La densification du site aura des effets sur l'habitabilité de la ville : bilan carbone, biomasse, rafraîchissement urbain, biodiversité, rupture de la trame verte, santé, dont l'ampleur reste à prendre en compte. Nous souhaitons un diagnostic sur ces sujets.

Sous-estimation des effets prévisibles

Les effets de la densification ne sont pas pris en compte dans toute leur ampleur par l'exécutif dans son argumentaire en défense du projet Reille, en réponse aux vœux des élus (ci-dessus) . Nous résumons ici les observations suscitées par ces arguments :

- Le projet est justifié par lui-même, «un beau projet»... sans invoquer sur ce qui est potentiellement détruit dans les deux règnes minéral et végétal. Pourtant les conséquences écologique et climatiques de la densification sont majeures.
- Les allusions aux surfaces reconstituées en espace vert sont imprécises. Pourtant ce sujet sensible mérite une information rigoureuse du public.
- Il est dit que la sauvegarde du site Reille nécessiterait de dépenser beaucoup d'argent public. Pourtant on sait que les servitudes d'urbanisme -c'est-à-dire les règles, dont l'EVP- ne donnent pas lieu à indemnisation. Au nom de quel engagement public une indemnité serait-elle à payer ?
- La décision de construire est présentée par l'exécutif comme consentie et acquise. Pourtant, face au doute exprimé par les habitants sur le principe constructiviste, le même exécutif affirme son intention de mieux protéger ces espaces au futur PLU.

On ne discerne pas, dans les réponses, l'obligation qui conduit à «laisser partir» le site Reille en dépit de ses effets néfastes. L'annonce dans le même temps d'un renforcement des protections au futur PLU paraît contradictoire.

Conclusion

Nous constatons à regret que le site du Couvent Reille se trouve écarté de la mise en œuvre des objectifs de préservation et de renforcement des espaces verts, pourtant annoncé pour le futur PLU.

Le site du Couvent Reille et sa servitude VP échappe à la vigilance pour l'habitabilité de la ville de demain. Pourquoi cette élimination ?

Rien n'oblige à construire dans ce site, en passant outre les protections instaurées par le PLU. Ne pas renforcer ces protections serait céder au défaitisme. Les habitants voient ce déclin, et souhaitent au contraire raviver le potentiel de ce site patrimonial où l'architecture se mêle à la nature.

Dans ce sillage, nous avons réfléchi aux principes de traitement patrimonial à même de résoudre la tension qui pèse sur ce type de site. Nous les soumettons ici .

C'est pourquoi, nous appelons à une décision de surseoir à statuer sur l'autorisation, afin de préserver l'avenir du site du Couvent Reille et l'habitabilité de ses environs.

[Fiche 6 Principes de traitement patrimonial](#)

ILLUSTRATIONS

Fig 1 Le PLU et ses mesures de protection



Fonds de plan: le PLU ; n°14-57 : codage de l'EVP ; hachure grise : protection PLU du bâtiment

Fig 2 L'EVP, espace vert protégé, et son extension à prévoir

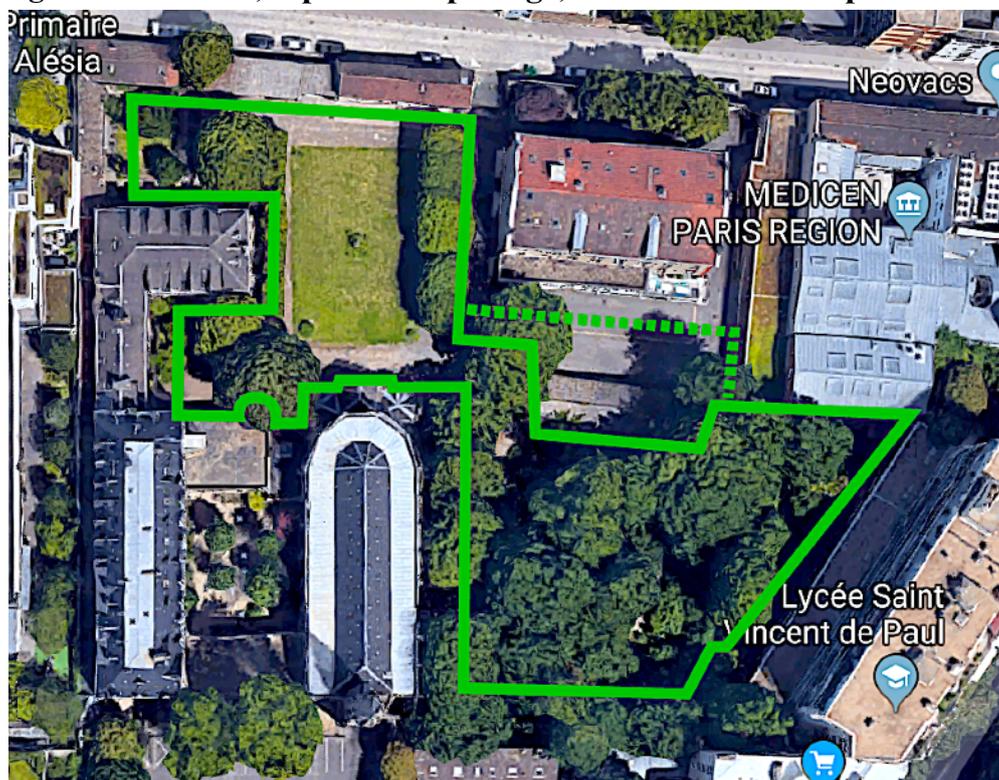
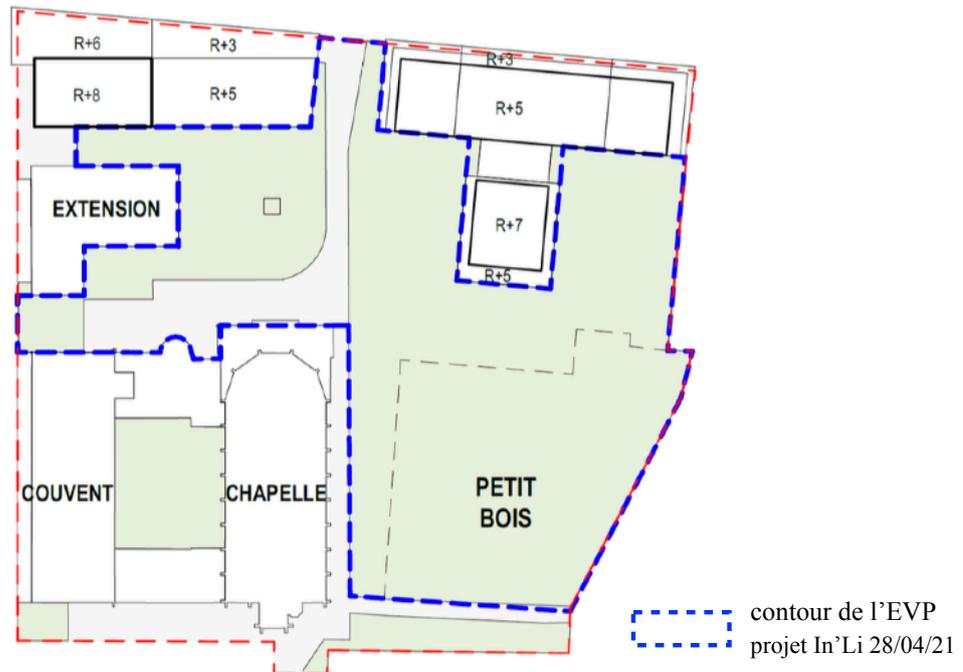


Fig 3 L'état existant : les différents types d'espaces



Fig 4 Le projet In'Li présenté le 28 avril 2021



Ce plan est extrait du CR de la réunion du 28 avril 2021. Un «espace vert» est annoncé pour 5200m², mais par l'outil de mesure du cadastre le contour couvre 4870m². On note la disparition des espaces libres liés au bâti, pourtant indispensables pour assurer le dégagement (accès, réseaux, tour d'échelle)

Fig 6 Le site du Couvent Reille, état existant



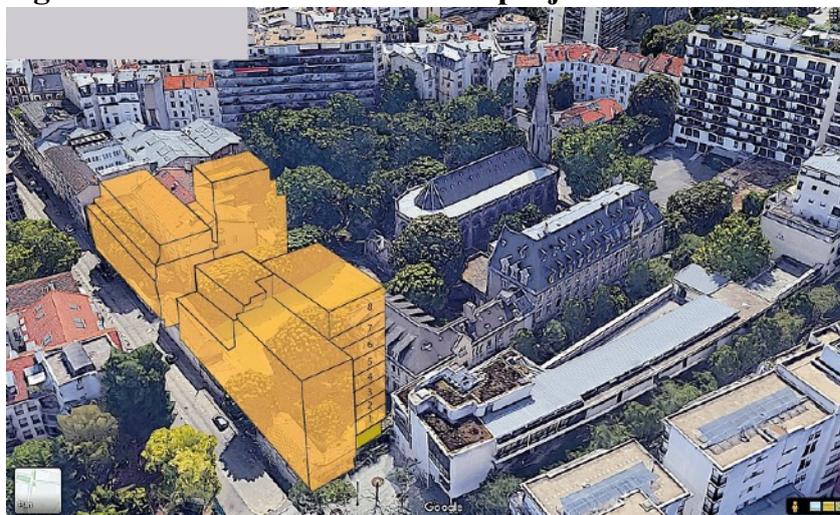
Fig 6 Le projet de construction d'In'Li



vue présentée par In'Li le 28 avril 2021

On voit que les bâtiments sont implantés dans l'espace vert protégé et en double épaisseur
Remarques : a). hauteurs à vérifier b) les ombres proviennent du nord s

Fig 7 Volumétrie des bâtiments projetés dans le site



La masse volumétrique ne conserve que le «Petit Bois», bien qu'entamé sur sa lisière

Documents de référence

Fiches d'information

[Fiche 0 Etat des lieux.](#)

[Fiche 1 Les données descriptives du site du Couvent Reille](#)

[Fiche 2 Principes pour le patrimoine](#)

[Fiche 3 Historique du projet In'Li](#)

[Fiche 4 Les données descriptives : le projet In'Li](#)

[Fiche 5 Quelles bases pour la densification ?](#)

[Fiche 6 Principes du site traitement patrimonial](#)

Documents

[Proposition d'un Couvent de la Transition Ecologique nov 20](#)

[Notice sur la Chapelle Jeanne d'Arc](#)

références aux études de Patricia Poisson et de Géraldine Djament

[Lettre Ouverte à la Maire](#) Association Exemplarité 14 décembre 2021

[Le nouveau projet d'In'Li : compte-rendu de la réunion publique du 28 avril 2021](#)

[Avis de refus du permis de construire octobre 2019](#)

Media

BFM, Le Parisien

La Ville Végétale @lavillevegetale (fb tw instagram ytube lindekin)

Base

[CouventReille.com](#)

[Liste de Documents](#)

[Peut-on construire dans un espace vert protégé ? I.Madesclaire décembre 2019](#)