

**Note d'étape au 31 mai 2013
pour la façade du fond du Jardin Bashung
(immeuble 14 rue Affre/3-5 rue Saint Bruno)**



fig. 1, 2 et 3

La SCI Les Oliviers, propriétaire de l'immeuble sis aux 14 rue Affre/3-5 rue Saint Bruno, les locataires des huit appartements de cet immeuble donnant sur le square Bashung (*fig. 1*), lui-même accessible par le 16 rue de Jessaint, plusieurs riverains et usagers du jardin, se sont rapprochés de l'association Cavé Goutte d'Or pour faciliter la recherche de solutions à la régularisation de la façade sud de cet immeuble, devenue le fond du jardin Bashung et donnant actuellement une image dégradée de ce nouvel espace vert du quartier.

L'image actuelle de la façade est due à une opération de reconfiguration et d'uniformisation des ouvertures préexistantes menée en 2009 par la SCI propriétaire sans autorisation préalable et suivie en 2012 par la pose de pavés de verre de l'intérieur dans les ouvertures (*fig. 2 et 3*).

L'opération de reconfiguration et d'uniformisation de la façade ayant été menée sans déclaration préalable, la pose de pavés de verre est le résultat d'une procédure de régularisation mal engagée qu'il apparaît aujourd'hui nécessaire et possible de réenclencher.

Au cours des quelques mois écoulés d'études, rencontres et entretiens, l'association Cavé Goutte d'Or a notamment :

- rencontré Mme Géraldine COUPIN, Mme Brigitte RICHARD et M. Christophe ZUBER à la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris le 11 octobre 2012 ;
- examiné les plans d'origine de l'immeuble ;
- visité les intérieurs à deux reprises (en été et en hiver) ;
- étudié aux Archives de Paris (bd Serrurier) les divers stades de construction et démolition dans l'îlot constitué par les rues St Bruno, Affre, de Jessaint et Stephenson (*fig. 4*) ;
- compulsé le pré-rapport d'expertise préventive établi par Monsieur Benoît JULLIEN sur ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Paris du 17 octobre 2008 (RG 08/58150) ;
- vu le procès-verbal d'infraction du 17 décembre 2010, adressé par la Direction de l'Urbanisme à la SCI Les Oliviers et au Parquet le 14 janvier 2011 ;
- vu la décision de classement sans suite du Parquet du 24 mai 2012 ;
- recherché des solutions avec des historiens de l'architecture, architectes, paysagistes qui se sont déplacés sur les lieux au cours de l'automne et de l'hiver 2012-2013 ;
- organisé, depuis avril 2013, divers contacts au sein de la Mairie du 18^e.



fig. 4

Compte tenu du caractère impraticable et inopérant de la pose de pavés de verre telle qu'elle a été présentée par la SCI Les Oliviers dans la déclaration préalable du 15 février 2011, et du résultat préjudiciable de cette opération, tant sur le plan de la salubrité des huit appartements précités dont les pièces d'eau (cuisine, salles de bains ou WC) sont privées des jours ouvrants en hauteur qu'elles possédaient depuis l'origine de l'immeuble jusqu'en 2011 pour six d'entre eux, les deux du rez-de-chaussée en ayant été dépossédés dans les années 1960 lors de la construction du hangar démolé en 2009, que sur le plan de l'esthétique du jardin Bashung occupant désormais l'espace de cet hangar et dont la façade examinée constitue le fond, il est préconisé :

- Renoncement par la SCI Les Oliviers à son projet et à l'exécution des travaux présentés dans sa déclaration préalable du 15 février 2011, autorisés par décision de non opposition du maire de Paris du 9 mai 2011 ;
- Retour au temps T de la demande de régularisation et étude approfondie en vue d'une nouvelle déclaration préalable ;
- Entre-temps, dépose des pavés de verre ; nettoyage et reprise des tableaux existants.

Il sera ainsi pris acte, par la SCI, du défaut de déclaration préalable à ses travaux de 2009, constitutif de l'infraction dont elle a été informée en même temps que poursuivie le 14 janvier 2011 et, par la Direction de l'Urbanisme, du classement sans suite de ces poursuites par le Parquet le 24 mai 2012 au motif notamment d'un « préjudice peu important ».

Une nouvelle déclaration préalable sera préparée dans un esprit favorisant la recherche d'une solution qui tienne compte de l'ensemble des éléments posés, dont : le code de l'Urbanisme, la configuration d'origine du bâtiment, ses plans et la situation au temps T où la Ville est devenue propriétaire de la parcelle mitoyenne, l'état avant travaux, l'insalubrité des logements privés des jours et aérations qu'ils avaient jusqu'à la pose des pavés de verre, l'image du square Bashung et plus généralement du quartier dans lequel il a pris place.

L'objectif est aussi d'associer les responsables du jardin en tant que propriétaires voisins (Délégation de la Mairie de Paris à la Mairie du 18^e) et de travailler en collaboration avec les Espaces verts du 18^e arrondissement à la recherche d'un projet dans l'intérêt commun des habitants, des voisins et riverains du jardin, du jardin lui-même et du quartier.

*

Il sera par ailleurs proposé à la SCI Les Oliviers de ravalement à titre amiable la partie en pied de façade du mur mitoyen, dont le ravalement de 2012 effectué par la Société COLOMBO sous la responsabilité de la Mairie de Paris est aujourd'hui très dégradé (*fig. 5*) et, au besoin, de vérifier par sondage l'incidence de la plantation d'arbres à moins de deux mètres du mur concerné (*fig. 6*).



fig. 5



fig. 6

OBSERVATIONS PRÉALABLES SOMMAIRES

Les pièces jointes à la présente note d'étape semblent indiquer :

1. L'existence de jours reconstitués conformément à la configuration d'origine du bâtiment, telle que cette configuration ressort des plans de l'immeuble et des photographies extérieures et intérieures disponibles en janvier 2009, prises par Monsieur l'expert Benoît JULLIEN, architecte, dans le cadre de l'expertise préventive confiée à la demande de la Ville de Paris par ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Paris du 17 octobre 2008 (RG 08/58150).

Les photos de janvier 2009 jointes par l'expert à son pré-rapport du 9 juin 2009 montrent en effet que douze ouvertures sur quinze étaient présentes avant les travaux de démolition du hangar du 16 rue de Jessaint, la plupart dans leurs dimensions actuelles réduites par la pose de briques comme il ressort des photos de l'extérieur (*annexes 1 et 2*) et de l'intérieur figurant dans le dossier d'expertise préventive (Tribunal de Grande Instance de Paris, RG 08/58150, Pré-rapport d'expertise de M. Benoît JULLIEN, 9 juin 2009, Tome 2, photos n° 137 à 169).

2. Deux des trois ouvertures inférieures correspondant au rez-de-chaussée du 14 rue Affre sont présentes sur les plans d'origine de l'immeuble, la troisième n'y figurant pas mais son emplacement étant lui aussi présent et visible à l'intérieur, les trois ayant possiblement été condamnées dans les années 1960 lors de la construction des hangars qui ont occupé jusqu'en 2009 l'espace devenu square Bashung.

Paris, le 31 mai 2013

Annexes :

- 1) Façade avant uniformisation (2009)
- 2) Façade après uniformisation (2010)
- 3) Attestation de classement sans suite (2012)