Lamballe-Armor
en Penthièvre

Arrêté

Affaires Générales et Juridiques - Année 2022 – n°431
de mise en sécurité d'un immeuble sis 2 place du Béloir.

Le Maire de Lamballe-Armor,

Vu,

- Le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2131-1, L.2212-1 à L.2212-4 et L.2213-24 ;
- Le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.511-1 à L.511-22, les articles L.521-1 à L.521-4 et R.511-1 à R.511-13 ;
- Le rapport d'expertise contradictoire de Monsieur Jean-Paul DUBOIS, expert près la Cour administrative d'appel de Nantes en date du 3 mars 2021 concluant à l'existence d'un danger imminent ;
- Les arrêtés n°153 du 9 mars 2021, n°183 du 23 mars 2021, n°239 du 23 avril 2021 et l'arrêté n°2021-402 du 8 juillet 2021 déclarant l'immeuble bâti situé sur la parcelle cadastrée section AK n°196, sise 2, Place du Béloir à LAMBALLE-ARMOR, en situation de péril imminent et prescrivant les mesures d'urgences à réaliser suivantes :
    - Butonnage horizontal par poutraison bois ou métal de mur à mur (orientation Est/Ouest) des banquettes de terre afin d'éviter une décompression desdites banquettes, le polygone de sustentation, c'est-à-dire l'assise des murs, n'étant plus assuré ;
    - Pose de butons triangulés verticaux en bois ou métal sur les maçonneries, à savoir :
    - 3 butons en pignon Sud de la partie Sud (extérieur) ;
    - 3 butons en façade Est (extérieur) ;
    - 4 butons en pignon Nord (intérieur),
      Ces derniers butons toute hauteur reprendront le manteau de la cheminée du 1er étage du pignon Nord dont les corbeaux et jambages sont en équilibre instable ;
    - L'ensemble de ces mesures conservatoires devant être validé par un bureau de contrôle ;
    - Pose de barrière Heras en périphérie des ouvrages ; seul un passage des piétons sera aménagé rue du Petit Boulevard le long des façades de l'immeuble sis aux numéros 7, 9 et 11 de ladite rue.
- L'avis technique rendu, après visite du site, le 4 août 2021 par la société SOCOTEC CONSTRUCTION et attestant de la conformité des travaux réalisés, tels que prescrits par l'arrêté n°2021-402 susvisé ;
- Le courrier en date du 19 novembre 2021 de Monsieur LE BOUDEC pour la SCI DSSB informant la commune de LAMBALLE-ARMOR de la réalisation des travaux prescrits par l'arrêté n°2021-402 susvisé ;
- L'arrêté n°2021-716 du 15 décembre 2021 portant mainlevée de l'arrêté n°2021-402 du 8 juillet 2021 susvisé ;
- Le courrier en date du 15 décembre 2021 de LAMBALLE-ARMOR à la SCI DSSB engageant la phase contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L. 511-10 du Code de la construction et de l'habitation, préalable à l'engagement d'une procédure de mise en sécurité de l'immeuble sis 2, Place du Béloir et rappelant :
    - Que l'immeuble demeure dans un état sanitaire préoccupant ;
    - Que l'immeuble présente toujours une menace grave pour la sécurité publique, notamment pour les passants et la solidité de la propriété voisine (*Parcelle cadastrée section AK n°197*) ;
    - Que le rapport d'expertise du 3 mars 2021 précisait que les travaux urgents de mise en sécurité disposaient d'une durée de validité « *limitée à 6 mois* » et que

« *d'importants travaux de réparation des ouvrages devront être exécutés à l'identique, sous l'autorité d'un maître d'œuvre compétent et d'un bureau d'études et après contrôle et quitus de l'ABF* » ;

- Que les travaux précités devaient être mis en œuvre dans « *les plus brefs délais* » le délai prescrit;

- Le courrier de KOVALEX Société d'avocats pour la SCI DSSB en date du 16 décembre 2021 détaillant la procédure d'expertise en cours devant le Tribunal judiciaire de Saint-Brieuc concernant les désordres constatés en cours de chantier, sollicitant l'absence d'édiction d'un arrêté de péril ordinaire du fait de la poursuite de la procédure et indiquant que le chantier sera repris à l'issue de la procédure précitée.

Considérant,

- Que la SCI DSSB est propriétaire de l'immeuble bâti sis 2, Place du Béloir (*parcelle cadastrée section AK n°196*) ;
- Que sur la base du rapport d'expertise contradictoire de Monsieur Jean-Paul DUBOIS, expert près la Cour administrative d'appel de Nantes en date du 3 mars 2021, il a été constaté sur l'immeuble sis 2, Place du Béloir :
  - ✓ Concernant les constatations extérieures :
    - Sur la partie Sud :
      - *Façade Est* : Multifissuration biaise de la maçonnerie avec rupture de l'interface des parements pierres intérieurs et extérieurs caractéristiques du tassement des fondations ;
      - *Pignon Sud* : Multifissuration verticale parallèle aux chaînes d'angle Sud-Est et Sud-Ouest et fissuration horizontale sur toute la longueur du linteau de la porte-fenêtre du rez-de-chaussée ;
      - *Façade Ouest* : Présence de quatre fissures verticales de part et d'autre de la fenêtre du 1er étage ; Présence de deux fissures verticales toute hauteur sous l'appui de la fenêtre du 1er étage.

  - ✓ Concernant les constatations intérieures :

    - Démolition complète des cloisons, contrecloisons, menuiseries intérieures et extérieures, cheminées, boiseries et escalier ;
    - Démolition complète du dallage béton au sol avec décaissement sous le niveau des fondations des murs sur une hauteur variant de 20 à 40 cm ;
    - Absence total de travail de reprise en sous-œuvre des fondations des murs pignons et de façades périphériques ;
    - Affaissement du pignon Nord mitoyen avec la propriété NICOL avec décohésion des deux faces maçonnées du pignon et présence d'une lézarde d'ouverture de 30mm ;
    - Le linteau bois derrière la porte présente un cintrage (limite de rupture) ;
    - Présence d'un ventre important de la maçonnerie avec fissurations diverses et ruptures de pierres ;

- Qu'aucune des maçonneries ne présente de fondation et menace de s'effondrer à l'issue d'une décompression prévisible du terrain naturel formant banquette sous l'assise des murs.
- Que les travaux importants « *de réparation des ouvrages devront être exécutés à l'identique, sous l'autorité d'un maître d'œuvre compétent et d'un bureau d'études et après contrôle et quitus de l'ABF* » prescrit par l'expert dans le rapport d'expertise du 3 mars 2021 susvisé n'ont pas été réalisés à ce jour ;

- Que les mesures conservatoires prises à la suite de l'arrêté n°2021-402 du 8 juillet 2021 déclarant l'immeuble en état de péril imminent, notamment les butonnages, empiètent sur le domaine public communal ;
- Que l'immeuble sis 2, Place du Béloir demeure dans un état sanitaire préoccupant et présente toujours une menace pour la sécurité publique, notamment pour les passants et la solidité de la propriété voisine (*Parcelle cadastrée section AK n°197*) ;
- Qu'en raison de l'ensemble des désordres rapportés par Monsieur Jean-Paul DUBOIS, expert judiciaire, l'immeuble concerné ne dispose pas des garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers et impose que des mesures soient prises ;
- Que si la SCI DSSB a réalisé les travaux prescrits par l'arrêté de péril imminent du 8 juillet 2021 susvisé, ces mesures s'avèrent insuffisantes au regard de la nécessité de résorber la situation de délabrement de l'immeuble ;
- Que la durée de validité des travaux conservatoires prescrit par l'expert dans son rapport d'expertise du 3 mars 2021 était de 6 mois et que ce délai est aujourd'hui échu ;
- Que les éléments apportés dans le courrier de KOVALEX Société d'avocats pour la SCI DSSB en date du 16 décembre 2021 ne peuvent être considérés comme des engagements à réaliser les travaux nécessaires pour faire cesser, à bref délai, la situation de délabrement, et les risques afférents, de l'immeuble sis 2, Place du Béloir ;

ARRETE

ARTICLE 1
L'immeuble bâti, sis Commune de Lamballe-Armor (*parcelle cadastrée section Ak n°196*) situé 2 Place du Béloir, est déclaré en état de péril nécessitant sa mise en sécurité au sens des dispositions de l'article L.511-2 du Code de la construction et de l'habitation

ARTICLE 2
L'immeuble bâti, sis Commune de Lamballe-Armor (*parcelle cadastrée section Ak n°196*) situé 2, Place du Béloir, est dans une situation de délabrement telle qu'il présente un risque pour la sécurité publique. A ce titre, et conformément aux dispositions de l'article L. 511-11 du Code de la construction et de l'habitation, la SCI DSSB est tenue de prendre les mesures suivantes :
Mise en œuvre des travaux de réparation définitifs des désordres constatés et relevé par Monsieur DUBOIS, expert judiciaire :

- Reprise et/ou réfection des ouvrages de fondation ;
- Consolidation des murs périphériques ;
- Traitement des fissures de façades, notamment du pignon Est et de la façade Sud ;
- Consolidation des ouvertures (*linteaux, seuils et appuis*) et mise hors d'air et hors d'eau de l'ouvrage ;
- Reprises des parements intérieurs et extérieurs ainsi que de leur interface ;
- Rebouchage soigné de la maçonnerie de pierres ;
- Traitement des fissures intérieures ;
- Reprise de la stabilité de la structure intérieure, notamment des poutraisons, plafonds et planchers pour contribuer à la rigidification de l'ensemble ;
- Réfection des cloisons, contrecloisons, menuiseries intérieures et extérieures, cheminées, boiseries, escalier et planchers.

Les travaux précités devront être réalisés sous l'autorité d'un maître d'œuvre compétent et d'un bureau d'études et après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le propriétaire de l'immeuble sis 2, Place du Béloir précité doit, dans un **délai de 9 mois** à compter de la notification du présent arrêté, mettre fin durablement au péril en réalisant les travaux de réparations listés ci-dessus.

ARTICLE 3
L'immeuble demeure également interdit temporairement d'accès et de toute occupation, à l'exception des services de police municipale, de secours et des artisans et entreprises de travaux chargés de la réalisation des travaux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 4
Conformément aux dispositions de l'article L.511-15 du Code de la construction et de l'habitation, dans l'hypothèse où les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ne seraient pas exécutés dans le délai fixé, et sauf dans le cas mentionné à la première phrase du dernier alinéa de l'article L.511-11, la commune sera susceptible de fixer par arrêté une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, sera fixé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

Faute pour la SCI DSSB d'avoir exécuté les mesures prescrites par l'article 2 dans le délai imparti, il pourra y être procédé d'office par la commune et à ses frais, ou à ceux de ses ayants-droits, dans les conditions prévues par l'article L.511-16 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 5
Si la SCI DSSB a réalisé les travaux dans le délai prévu à l'article 2 des présentes, la mainlevée du présent arrêté pourra être prononcée sur présentation d'un rapport transmis par un technicien compétent (bureau de contrôle ou maître d'œuvre) à l'initiative du propriétaire, attestant de la conformité des travaux réalisés ainsi que de leur date d'achèvement. La SCI DSSB tient à disposition des services de la commune tous les justificatifs attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

ARTICLE 6
Le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux prescrits en application du présent arrêté est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50.000 euros conformément aux dispositions de l'article L. 511-22 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 7
Le présent arrêté est transmis :

- à la communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer ;
- au préfet des Côtes d'Armor à titre informatif ;
- à l'Architecte des Bâtiments de France.

Le présent arrêté fera l'objet d'une inscription au fichier immobilier dont dépend l'immeuble en application des dispositions du Code civil, aux frais du débiteur.

ARTICLE 8
Le présent arrêté est notifié à la SCI DSSB conformément aux dispositions de l'article L. 511-12 du Code de la construction et de l'habitation et aux personnes intéressées.

Le présent arrêté sera également affiché en mairie et sur les lieux et publié sous forme électronique sur le site de la commune de LAMBALLE-ARMOR.

ARTICLE 9
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Rennes (*3 contour de la Motte, 35044 RENNES Cedex*) dans le délai de deux mois courant à compter de sa notification.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à Monsieur le Maire de la commune de LAMBALLE-ARMOR, lequel – si ce recours est formé avant l'expiration du délai de recours contentieux – prolonge ce délai. La notification de la réponse à ce recours gracieux ouvre ainsi un nouveau délai de recours contentieux devant le Tribunal administratif de de Rennes de deux mois.

L'absence de réponse au recours gracieux, au terme d'un délai de deux mois à compter de sa réception, vaut rejet implicite de celui-ci. Ce rejet implicite ouvre un délai de recours contentieux devant le Tribunal administratif de Rennes de deux mois.

ARTICLE 10
Le Maire, le Directeur général des services, les agents de la Police Municipale et a gendarmerie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Lamballe-Armor, le 06 juillet 2022

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor

MAIRIE LAMBALLE-ARMOR
Côtes d'Armor