

DÉPARTEMENT
GIRONDE
COMMUNE
BÈGLES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

N° 0078-24

ARRÊTÉ DU MAIRE

Objet : *Domaine et Patrimoine*

DA

ARRÊTE DE DANGER IMMEDIAT
Immeuble sis 7 rue Louise et Jean Sabail 33130 Bègles
Cadastré AP 280

Le Maire de la Ville de Bègles,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et son article L.2212-2,

Considérant la visite effectuée le 09 octobre 2024, par le Service Sécurité Bâtiminaire de Bordeaux Métropole, concernant l'immeuble cadastré sous la référence AP 280, 7 rue Louise et Jean Sabail à Bègles.

Considérant le rapport en date du 21 octobre 2024 dressé par l'Homme de l'Art de Bordeaux Métropole, précisant notamment :

« Description des lieux :

Construction de type hangar bâti de plain-pied en fond de parcelle, murs de remplissage en mâchefer et en briquettes, ossature et charpente bois, couverture en fibrociment.

Cet immeuble surplombe :

- *A l'ouest un appentis en fond de parcelle et un jardin du n° 9 rue Louise et Jean Sabail (AP 280)*
- *A l'est un appentis en fond de parcelle du n° 19 rue Hector Berlioz (AP 758)*
- *Au nord un jardin du n° 8 rue Albert et Elisabeth Dupeyron (AP 366)*

Locaux visités :

- *Hangar en fond de parcelle du n°7 rue Louise et Jean Sabail (accès par la maison sur rue)*
- *Jardin du n°9 rue Louise et Jean Sabail*

Aucun moyen d'accès particulier n'a été mis à notre disposition (échelle, nacelle, ...).

Désordres constatés :

Le hangar menace ruine. Une déclaration préalable comprenant la démolition complète de la charpente couverture et le maintien des murs a été accordée le 27 juillet 2024. Les travaux sont prévus avant fin de l'année.

Les désordres listés ne sont pas exhaustifs, l'absence de lumière et le stockage n'ayant pas permis d'observation plus fine.

- *La toiture est affaissée en plusieurs zones.*
- *Un étau est placé sous la sablière de la façade sur jardin. Il est inopérant au vu de la pourriture du bois. Un second étau a été placé sous l'arbalétrier pour compenser l'étau défaillant.*
- *Les menuiseries présentent des vitrages brisés.*
- *Le mur ouest est légèrement dégradé en intérieur : canons d'une brique manquants, léger faux-aplomb de la partie haute vers l'intérieur, fissuration légère en escalier. Ce mur est un mur de remplissage, sans rôle porteur, il est néanmoins sollicité par les pannes encastrées subissant un affaissement. Côté voisin du n°9 : il manque 1 épaisseur de canon de brique sur une épaisseur complète probable de 2 canons en plusieurs zones en hauteur. L'exposition à la pluie, en l'absence d'enduit, est un facteur de dégradation. Nota : la peinture recouvrant les briques constitue une pellicule non respirante, non recommandée sur les briquettes.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213300395-20241107-SGAM20241112-01-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/11/2024

Publication : 12/11/2024

- En partie arrière du hangar, la zinguerie est totalement défailante.
- Le mur en la limite séparative à l'est présente une fine fissure suivant les joints et impactant le chaînage haut. Il est surmonté de clins bois verticaux sans qu'il semble exister de solin évitant la pénétration d'eau dans l'interstice avec le bâti voisin.

Préconisations :

Il convient de rappeler aux propriétaires leur devoir de maintenir leurs immeubles en bon état.

Pour mémoire nous rappelons que pour mettre en œuvre une procédure de mise en sécurité (péril) 3 conditions cumulées doivent être remplies :

- *Le bien immobilier doit être une construction de l'homme*
- *Le danger doit émaner de l'édifice lui-même*
- *La nécessité d'une menace réelle pour la sécurité publique*

Il y a lieu de mettre en demeure le syndic et/ou le(s) propriétaire(s) de prendre en compte la situation décrite ci-dessus.

En vertu des articles L511-1 du CCH et suivants, et compte tenu des désordres constatés dans cette construction, nous considérons que celle-ci ne présente plus les garanties de solidité suffisantes au maintien de la sécurité publique. Il y a lieu de mettre en place une procédure de :

Mise en sécurité ordinaire (péril ordinaire) (Art. L511-10 et L511-11 du CCH) et de demander :

- *Si conservés, le renfort du mur ouest du hangar et du chaînage du mur est par un professionnel qualifié et assuré délai : 4 mois*
- *La démolition de la toiture et de la charpente bois du hangar, compris toutes dispositions pour sécuriser les murs conservés délai : 4 mois*
- *Les travaux de reconstruction de la toiture et de la charpente, compris toutes zingueries permettant de récolter correctement les eaux pluviales (y compris contre avoisinants) délai : 6 mois*

Par ailleurs, il est conseillé de protéger les murs maçonnés exposés à la pluie. Un enduit minéral respirant est conseillé sur les structures en mâchefer et en briquettes.

Toute évolution des désordres doit nous être communiquée.

Dans l'attente de la mise en sécurité ou des travaux définitifs, il y a lieu d'interdire sans délai l'accès l'usage et l'habitation du hangar et de n'en autoriser l'accès qu'aux personnes habilitées à effectuer ou à vider les lieux et à faire effectuer les travaux.

Pour justifier la réalisation de travaux, il conviendra de nous faire parvenir :

- *les factures correspondantes des entreprises.*
- *les attestations d'assurance des entreprises.*
- *des attestations de réalisation des travaux datées et signées.*
- *des photos des travaux réalisés.*

Nous rappelons que cet avis technique ne dispense pas le syndic et/ou le(s) propriétaire(s) d'accomplir toutes les formalités prévues dans le cadre des autres réglementations et d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment d'urbanisme, et de se rapprocher à cet effet du service du droit des sols de la Ville. ».

Considérant que ces désordres constituent un danger pour la sécurité du site sis 7 rue Louise et Jean Sabail, parcelle AP 280 et la sécurité publique,

Considérant qu'il y a lieu de prendre les mesures effectives pour protéger la sécurité publique,

ARRÊTE

ARTICLE 1 - L'accès, l'usage et l'habitation du hangar situé en fond de la parcelle cadastrée sous la référence AP 280, sis 7 rue Louise et Jean Sabail à Bègles, sur le fondement de l'article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales sont interdits, à l'exception des personnes habilitées à effectuer ou à faire effectuer les travaux et à vider les lieux.

Les mesures de sécurité adaptées seront mises en œuvre par le propriétaire de l'immeuble sinistré, dans le respect des règles de l'art et des autorisations nécessaires, en particulier la fermeture efficace des accès.

ARTICLE 2 - Les dispositions du présent arrêté prendront fin dès lors que les travaux de mise en sécurité auront été effectués dans le respect des règles de l'Art et des réglementations de voirie et d'urbanisme, après avis de l'Homme de l'Art.

ARTICLE 3 - Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires de l'immeuble. Il sera affiché sur la porte de l'immeuble par les soins de l'Administration Municipale.

ARTICLE 4 - Le présent arrêté peut faire l'objet, dans le délai de 2 mois suivant son affichage et sa notification, d'un recours administratif gracieux auprès de Monsieur le Maire de Bègles.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois suivant son affichage et sa notification.

ARTICLE 5 - Monsieur le Commandant de Police et Monsieur le Directeur Général des Services de la Ville, sont, chacun en ce qui les concerne, chargés de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bègles, le 7 novembre 2024

Xavier-Marie FEDOU



Adjoint au Maire,

Délégué aux Finances, Patrimoine, Urbanisme
De proximité et Quartier Nord-Est