



ARRETE DU MAIRE

PRIS LE - 4 DEC. 2023

Direction des Affaires juridiques

2023-n° OSS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219505989-20231204-AJ2023AR053-AI

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/12/2023

OBJET : Arrêté de mise en sécurité « ordinaire » portant sur le bâtiment 1 Avenue du Général Leclerc à Soisy-sous-Montmorency

Le Maire de Soisy-sous-Montmorency,
Vice-président délégué du Conseil départemental du Val d'Oise,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L2212-2 et suivants et L2213-24,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment son livre V et ses articles L511-1 et suivants et R511-1 et suivants,

VU le Code de Justice Administrative, notamment ses articles R531-1 et suivants, et son article R556-1,

VU l'ordonnance du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, en date du 15 novembre 2023, ordonnant la désignation d'un expert, Monsieur Pierre-André CAUQUIL, à l'effet de procéder aux opérations et constatations suivantes :

- Se rendre sur les lieux et examiner l'état de danger imminent du bâtiment situé 1 Avenue du Général Leclerc à Soisy-sous-Montmorency (95 230),
- Décrire les désordres observés et émettre un avis sur les risques qu'ils présentent pour la sécurité, y compris celle des occupants et du voisinage,
- Dire si le bâtiment en cause présente un danger grave et imminent motivant cette appréciation et proposer des mesures de nature à mettre fin au danger,
- Dans ce cas, dresser constat de son état et de celui des immeubles mitoyens susceptibles d'être affectés et proposer les mesures provisoires indispensables pour mettre fin à l'imminence du danger

VU le rapport de l'expert, Monsieur Pierre-André CAUQUIL, en date du 21 novembre 2023, suite à l'expertise qui s'est tenue sur place, 1 Avenue du Général Leclerc à Soisy-sous-Montmorency, le 20 novembre 2023,

CONSIDERANT que le rapport de Monsieur l'expert, en date du 21 novembre 2023, constate les éléments suivants :

« Le bâtiment objet de l'expertise est situé au 1 avenue du Général Leclerc. Le bâtiment fait l'angle entre l'avenue du Général Leclerc et la rue Louis Delamare. Il s'agit de bâtiment R +2 dont le rez-de-chaussée est occupé par un restaurant.

Les désordres objet du référé péril concerne le balcon situé au niveau haut du rez-de-chaussée installé sur le pan coupé de la façade entre l'avenue du Général Leclerc et la rue Louis Delamare.

Vue générale photo 1

La façade d'angle comporte en rez-de-chaussée, côté droit, la porte d'accès au restaurant et, côté gauche, une devanture vitrée de même largeur que la porte, les 2 volumes vitrés étant séparés par un poteau hémi-circulaire disposé au centre du pan coupé.

Au dessus, existe un balcon de 3,50 m de longueur accessible par 2 portes fenêtres du 1^{er} étage séparées par un poteau architectural. Le balcon dispose d'un garde-corps architectural constitué par 3 poteaux à section carrée et des panneaux moulurés. Photo 2
La dalle du balcon est portée par 2 consoles de rive et un corbeau central.

Ce balcon présente des désordres sérieux

l'angle gauche de la dalle est écorné avec de nombreuses fissures qui amorce des décollements des matériaux et des chutes d'éclats sur le trottoir. Photo 3

le poteau d'angle côté droit est fracturé en diagonale, la fracture étant plus ouverte en bas qu'en haut. Photos 4.

Une fracture identique est visible sur la face côté droit du poteau d'angle laissant supposer qu'un bloc triangulaire de maçonnerie va se détacher et tomber sur le trottoir. Photo 6

le poteau central est fracturé verticalement. Photo 5

La fracture est plus ouverte en haut qu'en bas; il s'agit d'un éclatement du poteau certainement par un affaissement des dalles de part et d'autre, le poteau étant soumis à 2 efforts de traction horizontaux de sens opposés.

Le poteau d'angle côté gauche est décollé du bandeau de corniche par une fracture horizontale entre le pied du poteau et le haut de la corniche où des éclats de maçonnerie sont manquants. Photo 7

La dalle est fracturée au quart de sa longueur côté gauche sur toute la largeur du balcon. Il apparaît des suintements. La fracture est ouverte de 2 à 3 millimètres. Photo 8

La dalle est fissurée à mi travée au droit du poteau central. Cette fissure peut correspondre à un joint de construction de la dalle mais, cela n'a pu être vérifié car l'accès au balcon n'a pas été possible. Photo 9 »

CONSIDERANT qu'au regard de ces constatations, l'expert considère qu'il y a :

- « - un risque de chute de morceaux de maçonnerie de la dalle sur le trottoir
- un risque de chute sur le trottoir de l'avenue de morceaux de maçonnerie des 2 poteaux, central et côté droit.
- un risque d'effondrement de la dalle du balcon en raison des fractures constatées.

Pour ces raisons, je considère que le balcon et donc le bâtiment **présentent un état de péril et nécessitent en urgence des mesures provisoires de mise en sécurité.**

Je considère que l'immeuble se trouve en état de péril simple ou ordinaire »

CONSIDERANT que l'expert préconise, afin de mettre fin au danger et faire cesser l'état de péril ordinaire, la réalisation, par les propriétaires, des mesures suivantes :

« 1^{er} les propriétaires effectueront les purges de tous les matériaux et maçonnerie du balcon susceptibles de tomber sur le trottoir.

Délais 3 semaines

2^o un cerclage métallique des 2 poteaux fracturés, central et côté droit, sera effectué.

Délais 3 semaines

3^o un filet pare chute de gravats sera installé autour du balcon.

Délais 3 semaines

4^o 4 étais verticaux seront installés, un à chaque extrémité du balcon contre les faces intérieures des 2 consoles de rive et un de chaque côté du poteau central entre les 2 surfaces vitrées. Ces étais supporteront des poutres bois ou métalliques assurant un étaielement de la dalle du balcon de part et d'autre du corbeau central.

Délais 3 semaines

5^o Un architecte ou une entreprise spécialisée sera désigné par la copropriété pour effectuer un diagnostic de la structure du balcon et, en particulier, des 3 poteaux et de la dalle, pour mettre en oeuvre les mesures provisoires nécessaires et pour définir les mesures de réparation définitives du balcon.

Délai pour la désignation 8 jours

Délais pour le diagnostic 15 jours

La réalisation de l'ensemble de ces mesures provisoires de mise sécurité permettra seule de lever l'état de péril simple. Les propriétaires avertiront la ville de la fin des travaux de ces mesures d'urgence, la ville en constatera l'exécution et pourra ainsi lever l'arrêté de péril simple.

6° Les propriétaires auront un délai de 3 mois pour présenter à la mairie un projet définitif de mise en sécurité et de réparation du balcon

7° Si dans un délai de 1 mois, les mesures provisoires précédentes n'étaient pas mises en oeuvre, l'immeuble se trouverait alors en état de péril imminent. »

ARRÊTE

Article 1 : Le risque de chute de morceaux de maçonnerie et d'effondrement de la dalle du balcon sur le trottoir, mettant en danger les piétons, les clients du restaurant situé en-dessous et les résidents empruntant ce passage est mis en exergue dans le rapport de Monsieur l'expert du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, confirmant l'urgence de la mise en sécurité, l'immeuble se trouvant en état de péril simple ou ordinaire.

Article 2 : Conformément aux préconisations du rapport de Monsieur Pierre-André CAUQUIL, expert désigné par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, en date du 21 novembre 2023, le SERGIC, syndic de copropriété de la copropriété sise 1 Avenue du Général Leclerc à Soisy-sous-Montmorency (95 230), est mis en demeure d'exécuter les mesures suivantes :

- « purges de tous les matériaux et maçonnerie du balcon susceptibles de tomber sur le trottoir »
Délais 3 semaines
- « cerclage métallique des 2 poteaux fracturés, central et côté droit ».
Délais 3 semaines
- Installation d'un « filet pare chute de gravats » « autour du balcon. »
Délais 3 semaines
- Installation de « 4 étais verticaux », « un à chaque extrémité du balcon contre les faces intérieures des 2 consoles de rive et un de chaque côté du poteau central entre les 2 surfaces vitrées. Ces étais supporteront des poutres bois ou métalliques assurant un étalement de la dalle du balcon de part et d'autre du corbeau central. »
Délais 3 semaines
- Désignation d'un « architecte ou une entreprise spécialisée » « par la copropriété pour effectuer un diagnostic de la structure du balcon et, en particulier, des 3 poteaux et de la dalle, pour mettre en oeuvre les mesures provisoires nécessaires et pour définir les mesures de réparation définitives du balcon.
Délai pour la désignation 8 jours
Délais pour le diagnostic 15 jours

En outre, « les propriétaires auront un délai de 3 mois pour présenter à la mairie un projet définitif de mise en sécurité et de réparation du balcon. »

Article 3 : Faute pour les personnes mentionnées à l'article 2 d'avoir exécuté les mesures prescrites dans les délais précisés ci-dessus, le Maire pourra procéder à une exécution d'office des travaux aux frais des propriétaires, et à ceux de leurs ayants droit.

Article 4 : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L511-22 et L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 5 : La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité « ordinaire » ne pourra être prononcée qu'après la constatation par la Ville de l'exécution, dans les délais, des mesures d'urgence. En revanche, si dans un délai d'un mois, les mesures provisoires précédentes n'étaient pas mises en oeuvre, l'immeuble se trouverait alors en état de péril imminent.

Article 6 : Le présent arrêté sera, en sus des formalités d'affichage et de publicité classiques, notifié au syndic de copropriété mentionné à l'article 2 et affiché sur le bâtiment.

Article 7 : Madame la Directrice Générale des Services de la Ville, Madame la Directrice des Services Techniques et Monsieur le responsable de la Police Municipale sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Maire,
Vice-président délégué du Conseil départemental,
Luc STREHAIANO



Transmis en Sous-Préfecture de Sarcelles le :

- 4 DEC. 2023

Mise en ligne et/ou notifié le : - 4 DEC. 2023

Acte rendu exécutoire en vertu des articles L 2131-1 et L 2131-2 du CGCT. Le

- 4 DEC. 2023

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de 2 mois à compter de la date du « rendu exécutoire » mentionnée sur le présent acte.