

Département de l'Yonne  
Arrondissement d'Auxerre

## VILLE DE SAINT-FLORENTIN

### ARRÊTÉ DU MAIRE

N° PERIL\_2024\_001

*Objet : ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITÉ- 3 place des Fontaines AT 190 à SAINT FLORENTIN*

VU le Code général des collectivités territoriales notamment les articles L. 2212-2, L.2212-21 et L.2213-24,

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment l'article L.511-1 et suivants après modification par ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 ;

VU l'article L.511-11 du Code de la construction et de l'habitation,

VU l'article L.511-19 du Code de la construction et de l'habitation,

VU l'article L.511-22 du Code de la construction et de l'habitation

VU l'article R.511-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

VU les articles L.521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

VU l'article R.421-29 du Code de l'urbanisme,

VU l'article 40 du code de procédure pénale,

VU l'Ordonnance de Référé n°2400408 du Tribunal Administratif de DIJON en date du 7 février 2024,

VU le Rapport rendu le 11 février 2024 par M. FRANCHE, expert de Justice près la Cour Administrative d'Appel de Lyon, désigné par l'ordonnance de Référé n°2400408 ;

CONSIDERANT la constatation de l'aggravation des désordres sur l'immeuble cadastré AT 190 sis 3 place des fontaines, la commune a sollicité Monsieur le Président du TA de DIJON de désigner un expert aux fins de :

- . **constater les désordres affectant l'ensemble immobilier constitué des immeubles sis 3 place des Fontaines à SAINT FLORENTIN,**
- . **préciser les mesures provisoires et immédiates nécessaires pour écarter tout danger ;**
- . **dresser constat des bâtiments mitoyens et préciser si les travaux nécessaires pour résoudre les désordres susmentionnés peuvent être de nature à engendrer d'autres désordres sur les immeubles mitoyens ;**
- . **donner son avis sur l'existence d'un péril grave et imminent ;**
- . **se prononcer sur une éventuelle interdiction définitive ou provisoire d'habiter des immeubles,**
- . **En cas de péril grave et imminent, indiquer les mesures provisoires propres à mettre fin à l'imminence du danger constaté ;**

CONSIDERANT que l'immeuble dont il s'agit appartient à :

- **M. BRETON Jean Yves,** demeurant 21 rue des Perdrix à 94490 ORMESSON SUR MARNE

CONSIDERANT qu'au terme de son expertise du 9 février 2024, **l'expert estime**

**que l'ensemble immobilier sis 3 place des fontaines présente un risque de dommages pour le passage et la circulation des piétons en cas de chute de matériaux ;**

CONSIDERANT qu'à l'occasion de son expertise, l'expert a noté que l'ensemble immobilier présentait des risques d'atteintes à la sécurité des biens et des personnes :

**Façade côté rue :**

- l'enduit de la façade est délabré en plusieurs endroits, on observe notamment une forte dégradation de la sous-face des balcons,
- **cette façade présente un risque pour la sécurité de la circulation publique ;**

**Toiture :**

- la toiture présente un mauvais état général,
- le bâtiment présente un défaut d'étanchéité et se trouve soumis aux intempéries
- **cette toiture représente un risque pour la circulation des piétons en cas de chute de tuile de plus son mauvais état fait craindre une dégradation de l'état de l'immeuble en cas d'infiltration ;**

**Façade côté cour :**

- les façades donnant sur la cour commune des immeubles AT 190, AT 193 et AT 192 apparaissent très dégradées avec détachements d'enduit de ravalement,
- **les murs formant l'arrière de l'immeuble au rez de chaussée sont en très mauvais état et menace de s'effondrer à tout moment ;**

**Toiture côté cour :**

- **la couverture présente de nombreux décrochements de tuiles ;**

**Cour commune :**

- **ce passage présente un mauvais état et un risque de dommages pour le locataire de l'immeuble cadastré AT 193 mais aussi pour les ayants droits de la Boulangerie empruntant ce passage lors des livraisons ;**

**Passage commun :**

- le plancher haut de ce passage présente des traces notables d'infiltration mais qui ne sont pas de nature à remettre **pour l'instant en cause la solidité de l'ensemble ;**

**Partie arrière de l'immeuble :**

- **la couverture de cette partie arrière s'est déjà effondrée sur elle-même et les façades encore en place menacent de s'effondrer.**
- **La cave de cette partie arrière et l'escalier y menant sont dans un état général satisfaisant ;**

**Intérieur :**

La visite des étages de l'immeuble révèle l'existence de désordres :

L'escalier est en mauvais état, une contremarche a été retirée et les lames du palier intermédiaire présentent des faiblesses.

**1<sup>er</sup> étage**

- L'embranchement donnant accès au balcon central présente des désordres vraisemblablement imputables à des infiltrations d'eau, plutôt qu'à une déstabilisation du balcon lui-même, mais qui confirme le mauvais état de celui-ci qui occasionne des pénétrations d'eau à travers le seuil de la porte-fenêtre.
- Des parties de gouttières en rive sont manquantes

**2<sup>ème</sup> étage**

- Présence d'importantes traces d'infiltration d'eau au droit de pente de la couverture sur rue.

Dans les combles les fenêtres de toit sont en mauvais état et n'assurent plus de protection aux intempéries. Les ouvrants ne sont plus étanches ce qui laisse présumer un mouvement de la charpente. Les infiltrations détériorent la structure du mur et la structure bois du plancher.

**Mitoyens**

L'immeuble du 5 place des fontaines (AT 378) présente un aspect extérieur sain.

L'immeuble sis 1 grande rue (AT 193) semble en bon état apparent cependant le propriétaire signale l'existence d'infiltrations au niveau d'un chéneau de l'immeuble AT 190. Ce chéneau est en bon état apparent.

**Monsieur FRANCHE, expert, conclut à l'absence de péril imminent pour l'intégrité de l'immeuble en cause en dehors du péril constitué par les édicules du rez de chaussée de la cour commune.**

**Cependant, les désordres constatés sont de nature à engager la solidité de l'immeuble.**

***A minima*, il conviendra d'engager rapidement des travaux visant à assurer « un clos et un couvert » efficace en rénovant les couvertures, les ravalements et les menuiseries extérieures. Ainsi sera assurée la pérennité de la construction, qui ne sera pas pour autant redevenue habitable, ce qui nécessiterait des travaux portant sur les aménagements intérieurs.**

**L'Expert estime néanmoins qu'il existe un danger imminent concernant la voie publique et un danger imminent concernant la cour commune :**

- a) Sur la voie publique, il existe des risques de chutes de tuiles et de morceaux d'enduit de ravalement, susceptibles de compromettre la sécurité des passants ;**
- b) Sur la cour commune, il existe un risque d'effondrement de l'édicule couvrant la descente de cave avec basculement dans la cour du mur la séparant de l'escalier de cave, risque de chute de morceaux de ravalement, risque de chute de la gouttière de l'aile sud et risque de chutes de tuiles.**

**CONSIDERANT le danger imminent d'effondrement de l'immeuble sur lui-même pouvant entraîner des déversements de toitures, de pignons et de façades sur les propriétés mitoyennes, sur la voie publique.**

**CONSIDERANT les constatations réalisées, l'expert préconise les mesures et les travaux suivants :**

**Mesures propres à mettre fin à l'imminence du danger constaté :**

- a) Sur la voie publique, l'Expert propose que, dans un premier temps, le périmètre de sécurité déjà mis en place par la ville soit maintenu et que, dans un deuxième temps, soit des travaux de rénovation de la façade et de la couverture soient entrepris, soit, à défaut, une purge des enduits non adhérent soit réalisée avec mise en place d'un filet de protection sous gouttière de nature à retenir des tuiles qui glisseraient de la couverture.**
- b) Sur la cour commune :**  
**pour permettre le maintien de l'usage de cette cour par les différents riverains et pour permettre la poursuite de l'exploitation de la boulangerie, sous réserve de l'acceptation de M. DESPONS, l'Expert propose que soit mis en place un étaieement horizontal en partie haute du mur séparant la cour de l'escalier de cave, prenant appui sur un portique disposé contre la propriété de M. DESPONS.**

**Ce dispositif constitue une mesure d'extrême urgence, ayant pour objet de se substituer à une interdiction de circuler dans la cour commune, dans l'attente de la démolition de l'édicule couvrant la descente de cave et de la mise en œuvre de mesures similaires à celles exposées ci-avant concernant la façade sur rue.**

**CONSIDERANT qu'il appartient au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police spéciale de prendre les mesures nécessaires pour faire cesser les périls,**

**Le maire de la commune de SAINT FLORENTIN,  
ARRÊTE**

**ARTICLE 1**

**Les services de la commune :**

- Maintiendront la sécurisation de la voie publique par la pose de barrières type HERAS et l'interdiction du stationnement et de la circulation piétonne devant l'immeuble en cause**
- Les services de la commune prendront attache avec les agents de la DDT chargés de la police de l'eau afin d'obtenir toutes les préconisations nécessaires.**

**Les frais engagés par la commune pour l'exécution de ces mesures seront recouverts selon les règles en vigueur.**

**ARTICLE 2**

**Le propriétaire de la parcelle AT 190 est mis en demeure de procéder aux travaux suivants :**

**EN URGENCE**

- Purge des enduits non adhérents et mise en place d'un filet de protection sur la couverture avec fixation sur sablière en façade sur rue.**

- **Mise en place de filet de protection pour assurer le passage dans la cour commune**
  - **Réparation de l'escalier**
- Le propriétaire présentera dans un délai de 15 jours un devis de réalisation de ces travaux.**

#### ARTICLE 3

##### **DANS UN DELAI DE 1 MOIS**

- **Démolition de l'édicule dans la cour intérieure (présomption de présence d'amiante)**
- **Fermeture de l'entrée de cave et reprise des baies,**
- **Purge de la toiture et restauration des enduits de façades**

##### **DANS UN DELAI DE 4 MOIS**

- restauration de l'étanchéité de l'immeuble
- contrôle et restauration des structures de l'immeuble

L'ensemble des travaux devront être réalisés par des entreprises assurées et qualifiées pour ce type d'ouvrage. Ces entreprises demanderont toutes les autorisations nécessaires et prendront les mesures de sécurité qui s'imposent.

#### ARTICLE 4

**En cas de défaillance du propriétaire et à défaut d'exécution dans le délai fixé, les travaux d'urgence prévus à l'ARTICLE 2 du présent arrêté pourront être exécutés d'office au frais du propriétaire. Les sommes engagées par la commune seront recouvrées selon les règles en vigueur.**

#### ARTICLE 5

A défaut d'exécution des travaux de mise en sécurité prévus dans l'ARTICLE 3 dans les délais impartis la commune une **ASTREINTE ADMINISTRATIVE** d'un montant maximum de **1000 euros** par jour sera prononcée. Le prononcé de cette astreinte et son quantum fera l'objet d'un nouvel arrêté.

#### ARTICLE 6

L'inexécution fautive du présent arrêté fera l'objet d'un signalement au Procureur de la République d'Auxerre en application de l'article 40 du code de procédure pénale.

#### ARTICLE 7

- Le présent arrêté sera notifié au propriétaire des immeubles,  
**M. BRETON 21 rue des Perdrix 94490 ORMESSON sur MARNE**

#### ARTICLE 8

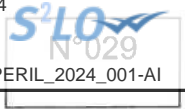
Le présent arrêté sera affiché sur place, ampliation sera transmise à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France ainsi qu'à l'entreprise « EDGAR » domiciliée chez M. DESPONS Dominique 1 rue des frères Chignardet à SAINT FLORENTIN et à M. DUMAS Cyril, 9 place des fontaines à 89600 SAINT FLORENTIN

#### ARTICLE 9

Le présent arrêté est transmis au Préfet du département de l'Yonne pour contrôle de légalité,

#### ARTICLE 10

Le présent arrêté est transmis à Monsieur le Procureur de la République d'AUXERRE, à Monsieur le Commandant de la brigade de Gendarmerie de Saint-Florentin à Monsieur le Trésorier Payeur de JOIGNY et à Monsieur le chef du service de la Police Municipale de SAINT FLORENTIN qui sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.



## ARTICLE 11

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Saint-Florentin dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Dijon (22 rue d'Assas B.P. 61616, 21016 Dijon Cedex) dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à SAINT-FLORENTIN, le  
Le Maire, Yves DELOT

**15 FEV. 2024**



030

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le 15/02/2024

ID : 089-218903458-20240215-PERIL\_2024\_001-AI

