

ARRETE n° 004 - 2025
Du 17 février 2025

Portant sur la mise en sécurité de l'immeuble cadastré section A n° 37 situé Rue de l'Eglise sur la commune de FONTANES DE SAULT (11140)

(Risques présentés par les murs de bâtiments ou édifices quelconques n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et/ou des tiers)

Le Président,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-1 à L.511-6, L.521-1 à L.521-4, L.541-2, et les articles R.511-1 à R.511-12 et R.511-4 à R.511-20,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1,

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

Vu le code de justice administrative, notamment les articles R.531-1, R.531-2 et R.556-1,

Vu le rapport dressé par Monsieur DILLAT Marc, chargé de projet LHI à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du 3 février 2025, permettant de conclure à une mise en sécurité ordinaire et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue aux articles L.511-1 à L.521-18 et L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la dégradation de la toiture,

Vu le manque de plancher au R+2,

Vu le défaut électrique,

CONSIDERANT qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité ordinaire, afin que la sécurité des occupants et/ou des tiers soit sauvegardée,

CONSIDERANT que Monsieur LAGOUEYTE Nicolas est tenu d'assumer sa responsabilité en tant que propriétaire occupant,

ARRETE

Article 1^{er} :

Monsieur LAGOUEYTE Nicolas propriétaire de l'immeuble situé Rue de l'Eglise à FONTANES DE SAULT (11140), parcelle cadastrée section A n° 37, domicilié à Rue de l'EGLISE à FONTANES DE SAULT (11140) ou ses ayants droit,

Est mis en demeure d'effectuer, sur l'immeuble susvisé, dans un délai de 12 mois, les travaux pour mettre fin à l'imminence du danger détaillés ci-dessous :

- Faire contrôler, par un professionnel agréé, la couverture complète de la partie habitation incluant les tuiles, éléments de charpente ainsi que les poutres, solives.
- Faire remplacer, par un homme de l'art, tout élément défectueux ou menaçant susmentionné en rajoutant les descentes, souches, châteaux dont l'efficacité n'est plus garantie.
- La reprise complète de l'ensemble de la toiture est fortement conseillée.
- Le contrôle parallèle de la présence de nuisibles (xylophages etc) est conseillé ; un traitement préventif et/ou curatif est suggéré afin de garantir la pérennité des matériaux.
- Privilégier, lors de la reprise totale ou partielle de la couverture, la mise en place d'une isolation adaptée à l'utilisation ou non du R+2 et selon la finition et l'usage retenu pour ce niveau (sous rampant ou isolation sur combles perdus, ce niveau restant ouvert sur sa largeur le jour de la visite, sans escalier d'accès mais avec une échelle).
- Faire contrôler par un professionnel qualifié les éléments de soutènements de plancher et accessoires tels que poutres, chevrons, escaliers avec leurs rambardes ou garde-corps.
- Faire remplacer ou renforcer, selon l'avis du professionnel, les parties abîmées ou manquantes.
- Faire poser par un professionnel qualifié, un plancher complémentaire en R+1 permettant d'accéder naturellement à la SDE ; faire rajouter des garde-corps si nécessaire selon la solution technique retenue, notamment en cas de plancher avec visuel sur le RDC.
- En R+2, selon le projet défini, faire poser un plancher sur la partie donnant sur le vide (vue sur escalier menant du RDC au R+1 ; sinon faire poser un garde-corps afin d'éviter tout risque de chute depuis la partie susmentionnée.
- En R+2, selon le projet définitif retenu, faire poser un escalier menant du niveau R+1 aux combles R+2, ou installer un autre dispositif équivalent, en prenant soin de compléter, si toujours existante, la partie de plancher du R+2 contre laquelle l'échelle est actuellement apposée : le risque de chute depuis cette partie doit être éliminé de manière pérenne.
- Faire reprendre tout ou partie de la dalle béton de la cuisine, notamment près de l'évier (tranchée actuellement recouverte).
- Réaliser une dalle béton dans la pièce servant de buanderie.
- Mettre en place, à hauteur de l'accès au puits situé dans la buanderie, un système de sécurité empêchant notamment l'accès à un enfant afin d'éviter tout chute ou blocage dans le puits ; prendre l'avis d'un professionnel si nécessaire.
- Faire intervenir un électricien qualifié afin de mettre l'ensemble de l'installation électrique en sécurité au vu de l'aménagement à venir des pièces ; cette opération, est considérée comme prioritaire, au même titre que la mise hors d'eau de la maison et de la pose de garde-corps et/ou création de planchers.
- Faire remplacer le chauffe-eau actuel par un ECS de capacité supérieure et moins énergivore.
- Faire vérifier par un professionnel qualifié les équipements de chauffage existant, en incluant le contrôle et ramonage des conduits de cheminées.

- Faire apposer par un professionnel qualifié, lorsque nécessaire, un dispositif d'amener d'air frais et d'évacuation des produits de combustion efficace, en prenant en considération la nécessité de remplacer les menuiseries (pose de réglottes à vérifier par le professionnel) par des ensembles adaptés au regard de la réglementation locale (PVC ou bois en double vitrage etc).
- Faire poser des garde-corps aux fenêtres qui le nécessitent selon les normes en vigueur.
- Il est conseillé de prendre attache de professionnels qualifiés pour tous travaux touchant à la maçonnerie, considérant la nature des matériaux de constructions ; en effet, à terme, l'enduit ciment censé protéger une grande partie du bâti pourrait être avantageusement remplacé par un enduit à la chaux permettant à la pierre de « respirer » tout en assurant une bonne étanchéité à l'eau.

Article 2 :

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, l'immeuble susvisé doit faire l'objet d'une surveillance assidue par le propriétaire occupant Monsieur LAGOUEYTE Nicolas et par la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises en charge du dossier, à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

Article 3 :

Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 ou à leurs ayants droit d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises et aux frais des personnes mentionnées à l'article 1, dans les conditions précisées à l'article L.511-16 du code de la construction et de l'habitation.

Si les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, les personnes mentionnées à l'article 1 qui sont tenues de les réaliser sont redevables d'une astreinte dont le montant est plafonné à 50 euros par jour de retard, est fixé par arrêté spécifique de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution conformément à l'article L.511-15 du CCH.

Article 4 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L.511-22 et à l'article L.521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 :

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

Les personnes mentionnées à l'article 1, ou leurs ayants droit, tiennent à disposition des services de la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

Article 6 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie et à la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L.511-12 et R.511-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7 :

Le présent arrêté est transmis au Préfet du département de l'Aude.

Le présent arrêté est transmis au Maire de la commune de FONTANES DE SAULT.

Le présent arrêté est transmis au service d'incendie et de secours du département de l'Aude.

Le présent arrêté est transmis à la Chambre des Notaires de l'Aude.

Le présent arrêté est transmis à Madame la Procureure de la République de Carcassonne.

Article 8 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le président de la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage.

L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. :

- soit par courrier (6 rue Pitot – 34063 MONTPELLIER cedex 2) ;
- soit par voie dématérialisée accessible par le site Internet <https://citoyens.telerecours.fr>

Fait à Quillan le 17 février 2025

Francis SAVY
Président de la CCPA

Le Président,

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

Notifié le 17 février 2025

