RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DU RHÔNE

COMMUNE DE CONDRIEU

ARRÊTÉ 2025-180
DE MISE EN SÉCURITÉ D'URGENCE
PERIL IMMINENT IMMEUBLE 4 RUE SAINT ABDON

Le Maire de la Commune de Condrieu,

Vu le code général des collectivité territoriales ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.511-1 à L 511-22 et R.511-1 à R.511-13 ;

Vu l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon enregistrée sous le numéro 2400921 du 31 janvier 2024, désignant Monsieur Bernard COUDERT comme expert, avec pour mission d'examiner le bâtiment situé 4 rue Saint Abdon à Condrieu, parcelles cadastrales AC63-AC491, et de se prononcer sur l'existence de désordres susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens, des personnes et des occupants ;

Vu le rapport dressé le 5 février 2024 par Monsieur Bernard COUDERT, constatant des désordres dans l'immeuble sis 4 rue Saint Abdon ;

Vu l'arrêté n°2024-040 du 6 février 2024 de mise en sécurité d'urgence – péril imminent (n°1) ;

Vu les travaux effectués afin de mettre fin aux risques les plus urgents de l'arrêté cité ci-dessus ;

Vu le rapport n°L-2024-025 du 15 mars 2024 du Bureau d'Etudes Techniques structure TAULEIGNE, établissant un diagnostic des désordres et présentant un avis technique, à la suite de la vérification sur site du 2 mars 2024, de la stabilité de la structure de l'angle des murs des façades ;

Vu le courrier du 27 mars 2024 adressé à Madame Nadia BACHMAR, l'invitant à présenter dans un délai de deux semaines, ses observations, intentions et délais d'interventions concernant la mise en œuvre des travaux de réparation ;

Vu l'arrêté n°2024-153 du 23 mai 2024 mise en sécurité d'urgence – péril imminent (modification de l'arrêté n°2024-040) ;

Vu le second courrier du 17 juillet 2024 adressé à Madame Nadia BACHMAR, lui reconnaissant un ultime délai pour présenter ses observations avant le 31 août 2024 ;

Vu l'arrêté n°2024-268 du 11 septembre 2024 de mise en sécurité – péril ordinaire ;

Vu l'arrêté n°2024-289 du 4 octobre 2024 prononçant la mainlevée des arrêtés de péril imminent

Vu l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon enregistrée sous le numéro 2508407 du 7 juillet 2025, désignant Monsieur Bernard COUDERT comme expert, avec pour mission d'examiner une nouvelle fois le bâtiment situé 4 rue Saint Abdon à Condrieu, parcelles cadastrales AC63-AC491, et de se prononcer sur l'existence de désordres susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens, des personnes et des occupants ;

Vu le rapport dressé le 12 juillet 2025 par Monsieur Bernard COUDERT, mettant à jour le constat des désordres dans l'immeuble sis 4 rue Saint Abdon ;

Considérant qu'il a été initialement constaté que la façade de l'immeuble du 4 rue Saint Abdon était très dégradée ; qu'il y avait un risque de chute d'enduit dans le jardin de la parcelle AC490 sise 4 Place de la Maladière ; que l'accès au jardin comportait un risque pour les personnes ;

Considérant que des chutes de morceaux de façade sur la toiture de l'appentis contre le pignon du 4 rue Saint Abdon avait provoqué la rupture de plusieurs chevrons de la toiture ; qu'il y avait un risque d'effondrement de la couverture ;

Considérant que des travaux de réfection de la couverture de l'immeuble 4 rue Saint Abdon avait dégradé une corniche vétuste, et qu'il avait été constaté la présence de débris au pied des angles de l'immeuble sur la rue ; qu'il y avait danger de chute de morceaux de la corniche sur la rue Saint Abdon et sur la toiture de la chapelle Saint Abdon ;

Considérant que la visite de l'intérieur du bâtiment 4 rue Saint Abdon, en cours de travaux, a mis en évidence une absence de protection contre les chutes au droit des trémies créées ; qu'il y avait un risque pour la sécurité des personnes ;

Considérant que les travaux et études prescrits par l'arrêté de mise en sécurité d'urgence (péril imminent) du 6 février 2024 faisant suite au rapport d'expertise du 5 février 2024 diligenté par le Tribunal administratif ont été réalisés, à savoir :

- La purge des enduits menaçant de tomber sur la parcelle AC490 ;
- La réfection des éléments de la génoise en brique au droit de la façade rue Saint Abdon ;
- La vérification par un Bureau d'Etudes Techniques structure, indépendant de la maîtrise d'œuvre des travaux de rénovation de l'immeuble au 4 rue Saint Abdon, de la stabilité de la structure à l'angle des murs des façades surplombant les parcelles AC490 et AC62 ;

Considérant par ailleurs que le rapport du Bureau d'Etudes Techniques réalisé avant la purge des façades considérait l'existence d'un péril ordinaire faisant l'objet d'un traitement à part entière ;

Considérant que la purge des façades a conduit à révéler l'existence de fragilités nouvelles concernant la structure ;

Considérant que pour cette raison, une nouvelle expertise a été demandée à l'expert missionné initialement, Monsieur Bernard COUDERT ; qu'un nouveau constat sur site a eu lieu en date du 16 avril 2024 en présence de représentants de la Mairie, de l'expert et de la propriétaire des lieux ; que le rapport d'expert qui en est issu a conduit à considérer l'existence d'un nouveau péril imminent ;

Considérant qu'en effet, le constat avait été fait du « mauvais état des maçonneries et du pisé à l'angle » sud-ouest ; qu'il demeurait ainsi un « risque de chute de morceaux de façade sur la rue Saint Abdon et la toiture de l'appentis qui vient d'être réparée » et nécessitait une intervention en urgence ;

Considérant qu'un arrêté de mise en sécurité d'urgence (péril imminent) a été pris sur ce fondement le 23 mai 2024 demandant la sécurisation par tout procédé ;

Considérant que la Commune a fait établir un devis auprès d'une entreprise de maçonnerie proposant la réalisation d'un enduit de maintien sur les zones dégradées ; que la propriétaire l'a validé et que les travaux ont été réalisés fin du mois de septembre 2024 ; que la mainlevée a été prononcée par arrêté du 4 octobre 2024 ;

Considérant que par ailleurs, sur le volet « ordinaire du péril », les désordres identifiés dans le rapport du Bureau d'Etudes Techniques structure TAULEIGNE du 15 mars 2024, démontraient un risque lié à l'état de l'immeuble ; que les délais pour intervenir concernant les travaux les plus urgents étaient de maximum six mois ;

Considérant qu'à la suite des deux courriers du 27 mars 2024 et du 17 juillet 2024 adressés à Madame Nadia BACHMAR, l'invitant à présenter ses observations, aucune réponse n'a été communiquée à la Commune ;

Considérant qu'il y avait lieu, au regard de la sécurité publique, d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser, de façon effective et durable, le péril ;

Considérant que par arrêté, il a été prescrit les mesures conservatoires suivantes pour garantir la sécurité :

- Avant le 31 décembre 2024 :
  - ✓ Façades sud et est : Reprise des fractures verticales en maçonnerie ou terre coulée et réalisation d'un chainage périphérique au niveau des planchers ;
  - ✓ Façades nord et ouest : Dépose des génoises et réalisation d'un débord de toiture suffisant ;
  - ✓ Façades nord et est : Réalisation de sondage en partie inférieure des façades ;
  - ✓ Réalisation d'un chainage périphérique au niveau des planchers ;
  - ✓ Dépose des « agrafes » et purge des zones mortiers ;
  - ✓ Reprise des fractures en maçonnerie ou terre coulée ;
- Dans un court terme (entre 1 et 3 ans) – au plus tard au mois de mars 2027 :
  - ✓ Façades sud et est : Purge complète des enduits au ciment et reprise des finitions extérieures (enduits à la chaux...).

Considérant que les travaux prescrits pour le 31 décembre 2024 au plus tard n'ont pas été réalisés ; que toutefois la Commune a été mise au courant à la fin du mois de mai 2025 qu'un bureau d'architecture avait été missionné pour établir les plans des travaux et retenir des entreprises pour leur réalisation ; que le 8 juillet 2025 (au moment de la demande de la nouvelle expertise ci-après évoquée), des plans et un dossier de consultation d'entreprises ont été communiqués à la Commune ;

Considérant cependant que des représentants de la Commune ont procédé à de nouvelles visites les 25 juin 2025 et 27 juin 2025 (accompagné d'un maçon lors de cette dernière visite) ; qu'ils ont constaté qu'il manquait une descente d'eau pluviale qui a vraisemblablement été enlevée à la suite de l'une des interventions ; que la naissance de la descente n'a pas fait l'objet d'un traitement pour dévier l'eau, arrosant ainsi le mur lors des journées de pluies, selon le témoignage des voisins ; que les représentants de la Commune se sont en conséquence interrogés sur le risque d'une dégradation nouvelle du pisé du bâti, principalement de l'angle sud-est qui présentait déjà des fragilités par ailleurs ;

Considérant que ce risque est suffisant en lui-même pour créer un doute nouveau sur la structure du bâtiment et implique de procéder une nouvelle fois à l'intervention d'un expert ; que pour cette raison la Commune a demandé au Tribunal Administratif d'ordonner une expertise permettant de statuer notamment sur ce nouveau risque et d'établir toute préconisation pour la mise en sécurité de l'immeuble ;

Considérant que l'expert désigné par le Tribunal Administratif, en la qualité de Monsieur Bernard COUDERT, a procédé à une nouvelle expertise qui conclut en l'existence d'un péril imminent caractérisé par un risque de chute d'éléments à l'angle sud-est de la façade sur la parcelle AC490 et d'un galet encastré au droit d'un trou de boulins ;

Considérant que l'accès au jardin comporte en effet un risque pour les personnes dans le périmètre de sécurité toujours matérialisé par les barrières posées dans le cadre du précédent péril et non retirées jusque-là ;

ARRÊTE :

Article 1er : Madame Nadia BACHMAR demeurant 37 avenue Viviani – Résidence Villa Solal – 69008 LYON est propriétaire de l'immeuble sis à Condrieu, 4 rue Saint Abdon, parcelles cadastrales AC63-AC491.

Le propriétaire devra faire cesser le péril résultant des dangers susvisés, en prenant les mesures suivantes pour garantir la sécurité :

- Mesure à réaliser **immédiatement, sans délai** :
    - Périmètre de sécurité : le périmètre existant au droit des façades de l'immeuble du 4 rue Saint Abdon en limite de propriété avec la parcelle AC490 avec interdiction aux personnes d'y pénétrer doit être maintenu.
- Mesure à réaliser **dans un délai d'une semaine** :
    - Descente d'eau pluviale : la repose de la descente d'évacuation pluviale d'origine est à effectuer. Si la repose nécessite un délai plus long qu'une semaine, un jet de volée doit a minima être installé dans l'immédiat pour éloigner les eaux pluviales de la façade. La repose définitive est à effectuer dans tous les cas sous un mois.
- Mesure à réaliser **dans un délai de deux semaines** :
    - Angle pignon sud et façade est : la reprise des maçonneries au mortier de chaux, et ensuite des blocs de pisé au mortier de terre est à réaliser.

Article 2 : Faute pour la personne mentionnée à l'article 1er d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai prescrit, il y sera procédé d'office par la Commune et aux frais du propriétaire.

Article 3 : Le non-respect des mesures de cet arrêté est passible des sanctions pénales prévues à l'article L511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : Si les mesures prises et si les travaux réalisés permettent de mettre fin à tout danger, il revient au propriétaire d'en informer la Commune qui procédera aux vérifications nécessaires notamment par constat des justificatifs transmis et en diligentant le cas échéant une visite sur place. Si la Commune constate la fin du danger, la mainlevée du présent arrêté pourra être prononcée.

Article 5 : Le présent arrêté sera notifié au propriétaire et porté à la connaissance des occupants et des propriétaires de l'immeuble de la parcelle AC490 – 4 Place de la Maladière.

La notification est valablement effectuée par publication sur le site de la mairie de Condrieu (www.condrieu.fr/ mairie / actes administratifs), ainsi que par affichage sur l'immeuble concerné.

Cet arrêté sera transmis au Procureur de la République et au Préfet du département du Rhône.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Condrieu, dans le délai de 2 mois à compter de sa notification.

L'absence de réponse dans ce délai vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Lyon dans le délai de 2 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Fait à Condrieu, le 16 juillet 2025

Le Maire,

Philippe MARION