



I POLICE MUNICIPALE

DÉPARTEMENT DE L'ARIEGE
COMMUNE DE MIREPOIX
Numéro de dossier : 130/2024

ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ – PROCÉDURE URGENTE

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

Le Maire de Mirepoix

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 à L 511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13 ;

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

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 Hervé TEYCHENE le 28 décembre 2023, expert, désigné par ordonnance de Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, juge des référés, en date du 22 décembre 2023 sur notre demande, concluant à l'urgence de la situation et à la reconnaissance d'un péril et d'un danger imminents sur les ouvrages visités au 17 rue porte d'Amont,

VU le rapport du géomètre expert en date du 9 février 2024, qui définit juridiquement et avec précision les limites des parcelles et les mitoyennetés de chacun et souligne que la situation de mise en péril impacte l'immeuble appartenant à Mme ROUAN mais aussi l'immeuble actuellement géré par l'établissement « LE CASTI » tant sur la partie restaurant que logement,

VU le courrier RAR de l'architecte du patrimoine et de l'ingénieur structure en date du 1^{er} février 2024, qui nous informe de la dangerosité d'effondrement du mur mitoyen liée à l'occupation du logement du bâtiment « LE CASTI », parcelle D 696. Ce désordre menace la stabilité d'ensemble et met en péril les usagers,

VU le rapport dressé par Monsieur Hervé TEYCHENE le 28 février 2024, expert, désigné par ordonnance de Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, juge des référés, en date du 22 février 2024 sur notre demande, concluant à l'urgence de la situation et à la reconnaissance d'un péril et d'un danger imminents sur les ouvrages au 48 place Maréchal Leclerc,

VU l'arrêté n°81/2024 de mise en sécurité, procédure urgence assigné à Madame ROUAN Sylvie, pour son immeuble sis 17 rue porte d'Amont, parcelle D 686

REÇU EN PREFECTURE

le 05/03/2024

Application agréée E-legalite.com

99_AR-009-210901948-20240304-130AR2024-A

CONSIDERANT que le rapport de Monsieur Hervé TEYCHENE, en date du 28 février 2024 retient un péril et un danger imminent sur la propriété SCI POUILEYCHENNE,

CONSIDERANT que cette situation compromet la sécurité des occupants et des tiers, qu'un risque d'effondrement existe, susceptible d'avoir un impact important sur les bâtiments mitoyens et alentours ;

CONSIDERANT qu'il ressort des rapports qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La SCI POUILEYCHENNE, domiciliée 48 Place Maréchal Leclerc, 09500 Mirepoix, propriétaire de l'immeuble sis 48 place Maréchal Leclerc, implanté sur la parcelle bâtie section D 696 fait l'objet d'une procédure de mise en sécurité avec mesures d'urgence.

Ce bâtiment se compose d'un sous-sol partiel, d'un rez de chaussée et deux étages dont deux logements.

Le rez de chaussée est voué à accueillir les clients et constitue, à ce titre, un établissement dit ERP, exceptés les locaux techniques – cuisine et plonge – non accessibles au public.

La parcelle est composée d'une seule parcelle cadastrée D 696 d'une contenance cadastrale de 200 m².

Le bâtiment est mitoyen sur ces faces :

Nord à la parcelle 693, propriété de Madame ROUAN Sylvie ;

Est à la parcelle 686, propriété de Madame ROUAN Sylvie ;

Sud aux parcelles 705, propriété de ARIEGOTEL, et 697, propriétaire inconnu

Les risques vis-à-vis d'un péril affectent des biens mitoyens, propriété de Madame ROUAN Sylvie et SCI POUILEYCHENNE, dont un rapport de fin 2023 nous a fait retenir lesdits péril et danger comme imminents sur l'ensemble de la propriété ROUAN, conformément à l'arrêté n°81/2024.

La SCI POUILEYCHENNE est mise en demeure de prendre les mesures de première mise en sécurité sur le bâtiment sis 48 place Maréchal Leclerc, implanté sur la parcelle bâtie section D N° 696, à effet immédiat :

- Interdire l'accès au logement de fonction à l'étage et toute occupation

La SCI POUILEYCHENNE est mise en demeure de prendre les mesures de première mise en sécurité sur le bâtiment sis 48 place Maréchal Leclerc, implanté sur la parcelle bâtie section D N° 696, dans un délai de 15 jours, soit avant le 15 mars 2024, :

- Nécessité de contrôler l'état des ouvrages de la propriété D 696 afin de définir la dangerosité desdits ouvrages. Ces reconnaissances seront établies au niveau du 2ème étage de part et d'autre de l'escalier bois en découpant une plusieurs plaques de plâtre afin d'être en mesure de visualiser la face du mur mitoyen EST et de constater son état.

Si les investigations mettent en exergue un risque et un danger imminent, un rapport de la maîtrise d'œuvre le précisera tout en préconisant les mesures de

sécurité urgentes à mettre en œuvre qui s'imposeront aux propriétaires des deux propriétés, dans un délai de 15 jours.

En l'absence de travaux de mise en sécurité qui seraient prescrits, sous un délai de 15 jours, la fermeture de l'établissement pourrait être prononcée par M. le maire à titre conservatoire.

- Si les investigations mettent en exergue un risque et un danger ordinaire la maîtrise d'œuvre établira son rapport en conséquence en prévoyant les travaux nécessaires pour y remédier dans un délai moins contraint de deux mois, soit avant le 15 mai.

La SCI POULEYCHENNE est mise en demeure de prendre les mesures de première mise en sécurité suivantes dans un délai de 2 mois, soit avant le 15 mai 2024, sur le bâtiment sis 48 place Maréchal Leclerc, implanté sur la parcelle bâtie section D N° 696 :

- Contrôle des toitures de chaque propriété afin de garantir le couvert de leur ouvrage, de l'ouvrage des tiers, principalement aux jonctions des couvertures ou au niveau de la jonction d'ouvrage de maçonnerie.
- Vérifier et organiser les rejets des eaux pluviales de récupération des toitures afin d'éviter le mouillage de tout ouvrage
- De solliciter les autorisations requises en cas de travaux

ARTICLE 2 :

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les premières mesures de mise en sécurité ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, la possibilité de fermeture de l'établissement pourra être prononcée.

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures de mise en sécurité définitives ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais de celle-ci, ou à ceux de ses ayants droit

ARTICLE 3 :

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés sur le 2^{ème} étage, l'accès au logement ainsi que l'occupation de celui-ci est proscrit.

ARTICLE 4 :

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

ARTICLE 5 :

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 6 :

Si la personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elle est tenue d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

La première intervention n'enlèvera pas le péril et le danger imminents.

La personne mentionnée à l'article 1 tient à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

ARTICLE 7 :

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.

Il sera également notifié au propriétaire de la parcelle mitoyenne D 696, à savoir à :

- Madame ROUAN Sylvie, demeurant 17 place Maréchal Leclerc, Mirepoix 09500.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie, 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 8 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et à l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulouse, dans le 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.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Mirepoix, le 04/03/2024

Le Maire,

Xavier CAUX

