DEPARTEMENT DU CALVADOS

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DE LA MAIRIE DE LISIEUX

VILLE DE LISIEUX

LE MAIRE DE LA VILLE DE LISIEUX

N° 1083

Du 4 avril 2022

Péril imminent avec interdiction d'habiter
Mise en sécurité – Procédure d'urgence
Concernant les immeubles sis 1A et 3A allée des Charmilles – 14100 Lisieux

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L511-19 à L511-22, L521-1 à L521-4 et R511-1 à R511-13 ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses article L2212-2 et L2212-4 ;

VU le Code Civil, et notamment ses articles 2404, 2046 et 2407 ;

VU l'ordonnance du Tribunal Administratif de CAEN n°2200301 du 7 février 2022 portant sur la procédure de péril imminent et désignant Monsieur PREVOST en qualité d'expert ;

VU l'ordonnance du Tribunal Administratif de CAEN n°2200695 du 28 mars 2022 rejetant la demande de la Ville sollicitant une mission complémentaire de l'expert ;

VU l'ordonnance du Tribunal Administratif de CAEN n°2200744 du 30 mars 2022 rejetant la demande de la Ville sollicitant une mission complémentaire de l'expert ;

VU la lettre d'information du 7 février 2022 de Monsieur DESMONTS, Adjoint au Maire, adressée à Madame DELWAL, chargée de copropriétés, Syndic de Copropriété du lotissement Le Clos des Bosquets à Lisieux ;

VU la lettre d'information du 24 mars 2022 de Monsieur DESMONTS, Adjoint au Maire, adressée à Madame DELWAL, chargée de copropriétés, Syndic de Copropriété du lotissement Le Clos des Bosquets à Lisieux ;

VU la lettre d'information du 30 mars 2022 de Monsieur DESMONTS, Adjoint au Maire, adressée à Madame DELWAL, chargée de copropriétés, Syndic de Copropriété du lotissement Le Clos des Bosquets à Lisieux ;

VU l'arrêté municipal n°530 du 2 mars 2022 portant péril imminent – mise en sécurité – procédure d'urgence concernant les immeubles sis 1 et 3 allée des Charmilles – 14100 Lisieux – diverses mesures d'information, de surveillance et de prévention ;

VU le rapport d'expertise du 20 mars 2020 de la société Explor-e ;

VU le rapport d'expertise du 11 février 2021 de la société Explor-e ;

VU le rapport d'expertise du 11 février 2022 de la société Explor-e ;

VU le rapport de l'expert, Monsieur PREVOST, désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Caen en date du 28 février 2022, prescrivant des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril ;

VU le courriel du 25 mars 2022 du bureau d'études Explor-e à la DDTM ;

VU les courriels du 25 mars 2022 du service de prévention des risques de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ;

DEPARTEMENT DU CALVADOS

VILLE DE LISIEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DE LA MAIRIE DE LISIEUX

VU les photographies de la façade de l'immeuble sis 3 allée des Charmilles à Lisieux du 22 mars 2022 prises par le bureau d'études Explore-e ;

CONSIDERANT la découverte de cavités souterraines, type carrière de taille de pierre, passant sous plusieurs propriétés, dont les lotissements Le Clos des Bosquets, et l'unique voie privée permettant l'accès à ces lotissements (parcelles cadastrées BH 82, 91, 152, 154, 155) ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport de l'expert judiciaire en date du 28 février 2022 une urgence à ce que des mesures soient prises afin de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée par l'état très préoccupant des cavités souterraines susvisées en raison de nombreuses galeries effondrées et inaccessibles, affectées par plusieurs pathologies de type décollement banc sur banc, déciellement, et rupture progressive de la couronne par pans entiers ;

CONSIDERANT qu'une partie de la voie d'accès et des bâtiments 1A et 3A, sis 1 et 3 allée des Charmilles à Lisieux, se situe à l'aplomb de zones fortement dégradées et effondrées et présentant un risque avéré pour les biens et les personnes (périmètre encadré en rouge ci-annexé) ;

CONSIDERANT le caractère évolutif des effondrements ;

CONSIDERANT que les dégradations vont s'accentuer jusqu'à la rupture totale en absence de travaux de traitement ;

CONSIDERANT les nouvelles investigations menées ces derniers jours par le bureau d'étude Explor-e identifiant sous l'immeuble, sis 3 allée des Charmilles à Lisieux, « deux niveaux d'exploitations, le niveau inférieur (20 - 22 m sous le TN) jusqu'alors connu dont l'état de vétusté a été identifié, et un niveau supérieur (autour de 16 - 19 m sous le TN), dont la signature est également trouvée à l'Est de la voirie » (cavité jaune dans les schémas ci-annexés) ;

CONSIDERANT que selon le pré-rapport d'Explor-e du vendredi 25 mars 2022 « le niveau supérieur [*de la cavité souterraine en partie sous l'immeuble sis 3 allée des Charmilles à Lisieux*] est largement ruiné et comblé par des matériaux issus de coulées d'argiles ou des ruptures de la couronne de la cavité, la hauteur de vide résiduelle est donc d'ordre métrique à inframétrique » ;

CONSIDERANT que des fissures sont apparus sur la façade de l'immeuble sis 3 allées des Charmilles à Lisieux, lesquels n'avaient pas été relevées lors de la visite d'expertise ;

CONSIDERANT que les désordres apparents sur l'immeuble sis 3 allée des Charmilles à Lisieux et l'état des cavités souterraines mettent en relief le risque d'atteinte grave et immédiate à la sécurité des personnes, des usagers, des salariés, ou de toute autre personne et rend les immeubles impropres à leur usage d'habitation tant que des mesures d'investigations complémentaires et de sécurisation des cavités et des immeubles n'auront pas été prises ;

CONSIDERANT les mesures prises par le Syndic de Copropriété depuis la prise de l'arrêté municipal n°530 du 2 mars 2022, à savoir :

- Installation d'un périmètre de sécurité concernant les deux bâtiments sis 1 et 3 allée des Charmilles ;
- Surveillance de l'état du terrain en surface avec l'aide des occupants ;

- Convocation d'une première assemblée générale exceptionnelle le 8 mars 2022 d'information et de présentation de la situation et d'un devis portant sur les investigations complémentaires nécessaires ;

CONSIDERANT qu'en cas de danger grave ou imminent, le maire prescrit l'exécution des mesures de sureté exigées par les circonstances ;

ARRETE

Article 1er – L'arrêté municipal n°530 du 2 mars 2022 est abrogé et remplacé comme suit :

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, l'accès, l'usage et l'occupation pour le duplex du bâtiment n° 1A et pour la totalité des logements du bâtiment n° 3A, sis 1 et 3 allée des Charmilles à Lisieux, sont interdits dans un délai d'un (1) mois à compter de l'affichage du présent arrêté et ce, jusqu'à nouvel ordre.

Le Syndic de Copropriété et les propriétaires sont tenus de proposer une solution de relogement aux occupants des logements sans délai. Une liste des propriétaires et des occupants a été communiquée par le syndic et est annexée au présent arrêté. Faute pour le Syndic de Copropriété de pouvoir mettre en œuvre cette mesure, la commune s'y substituera.

L'interdiction d'accès ne s'applique pas aux experts dûment mandatés, ainsi qu'aux services de secours et aux services chargés du relogement.

Cette interdiction d'accès ne s'applique pas aux entreprises chargées de réaliser des travaux d'investigation à l'exception des travaux avec engins situés dans le périmètre rouge aux abords immédiats du bâtiment n° 3A, jusqu'à l'évacuation complète de celui-ci.

Article 2 – Le Syndic de Copropriété, la Société Nationale de Gestion (SNG), représentant les propriétaires du lotissement le Clos des Bosquets I et notamment les immeubles sis 1 et 3 allée des Charmilles – 14100 LISIEUX (parcelle cadastrée BH 91), est mis en demeure :

A- Pour garantir la sécurité publique, et dans un délai de deux (2) mois à compter de l'évacuation effective des bâtiments qui doit s'effectuer au plus tard dans un délai d'un mois, de prendre les mesures ci-après détaillées :

Phase I diagnostic – investigation – définition du besoin :

1- Conclure un contrat de Maîtrise d'Œuvre pour une mission G5 concernant tous travaux nécessaires, avec adjonction notamment d'un Géotechnicien ;

2- Poursuivre les investigations permettant de délimiter l'étendue de la cavité souterraine et du risque d'une part et d'autre part de définir les futurs travaux ;

3- Etablir un rapport financier mensuel des travaux exécutés en urgence ;

4- Effectuer les demandes de financements possibles avant engagement des commandes ;

B- Dans un délai de sept (7) mois à compter de l'approbation de l'étude de besoin susvisée en phase I, de prendre toutes mesures pour garantir la sécurité publique en procédant à la réalisation des mesures ci-après détaillées :

Phase II Travaux :

1- Définir les solutions techniques permettant de définir les travaux, établir les devis correspondants des travaux ;

2- Consulter les entreprises sur les travaux à réaliser et demande les subventions préalablement au lancement de ceux -ci ;

3- Réalisation les travaux et organiser leur réception en lien avec les financeurs et la commune.

Article 3 – Les Syndics des Copropriétaires, la SNG, représentant les propriétaires des lotissements le Clos des Bosquets I et II, sis allée des Charmilles, allée des Poiriers, allée des Noisetiers, allée des Aubépines, rue Joseph Guillonneau – 14100 LISIEUX (parcelles cadastrées BH 55, 91, 92, 93, 94, 95), sont mis en demeure de prendre toutes mesures pour garantir la sécurité publique en procédant, dès l'affichage du présent arrêté et jusqu'à la levée du péril, à la réalisation des mesures suivantes :

1- Surveiller l'état de la voie d'accès au lotissement et étudier le projet d'accès secondaire au bout de l'allée des Noisetiers pour des secours – pompiers – poubelles et riverains.
2- Etablir les devis de travaux en vue de la réalisation d'une voie de secours et les soumettre en assemblée générale sous un délai de sept (7) mois.

Article 4 - Faute de respecter la présente mise en demeure dans les différents délais impartis, les mesures prescrites aux articles 1 à 3 ci-dessus seront réalisées d'office par la commune aux frais des propriétaires ou de leurs ayants-droits.

Article 5 – Si les syndics de copropriété mentionnés aux articles 1 à 3 ont réalisé les travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune.

Les syndics de copropriété devront tenir à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

Article 6 – Le coût de l'investigation de ces cavités souterraines et des travaux de sécurisation à exécuter en application du présent arrêté est évalué sommairement à 300 000 euros.

DEPARTEMENT DU CALVADOS

VILLE DE LISIEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DE LA MAIRIE DE LISIEUX

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du Maire, pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2404 et 2406 du Code Civil.

Si la mainlevée du présent arrêté de péril a été notifiée aux propriétaires et syndics de copropriété mentionnés aux articles 1 à 3 ; la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2407 du Code Civil.

Article 7 - Le présent arrêté sera notifié aux Syndics de Copropriété mentionnés aux articles 1 à 3 ci-dessus, ainsi qu'aux propriétaires et occupants mentionnés à l'article 1er. Il sera affiché en mairie de Lisieux ainsi que sur la façade des immeubles.

Article 8 – Le présent arrêté sera également notifié aux propriétaires riverains, dont la liste est annexée au présent arrêté, pour les informer et les alerter sur l'existence et le danger de ces cavités souterraines.

Article 9 – Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département du Calvados, au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, au Procureur de la République ainsi qu'à la Chambre Départementale des Notaires.

Article 10 – Le Directeur Général des Services de la Ville de Lisieux et le Commandant de Police, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lisieux, le quatre avril deux mille vingt-deux.

Pour le Maire et par délégation,

MAIRIE DE LISIEUX

Jean-René DESMONTS
Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme et des marchés publics

Annexe *: - Périmètre encadré en rouge des zones fortement dégradées et effondrées* (ce périmètre est susceptible d'évoluer en fonction des futurs investigations)*

- *Schémas des deux niveaux de cavités souterraines*
- *Liste des propriétaires et occupants des immeubles, pour leur partie 1A et 3A, sis 1 et 3 allée des Charmilles à Lisieux*
- *Liste des propriétaires riverains*

Reçu en Sous-Préfecture le : 04 AVR. 2022

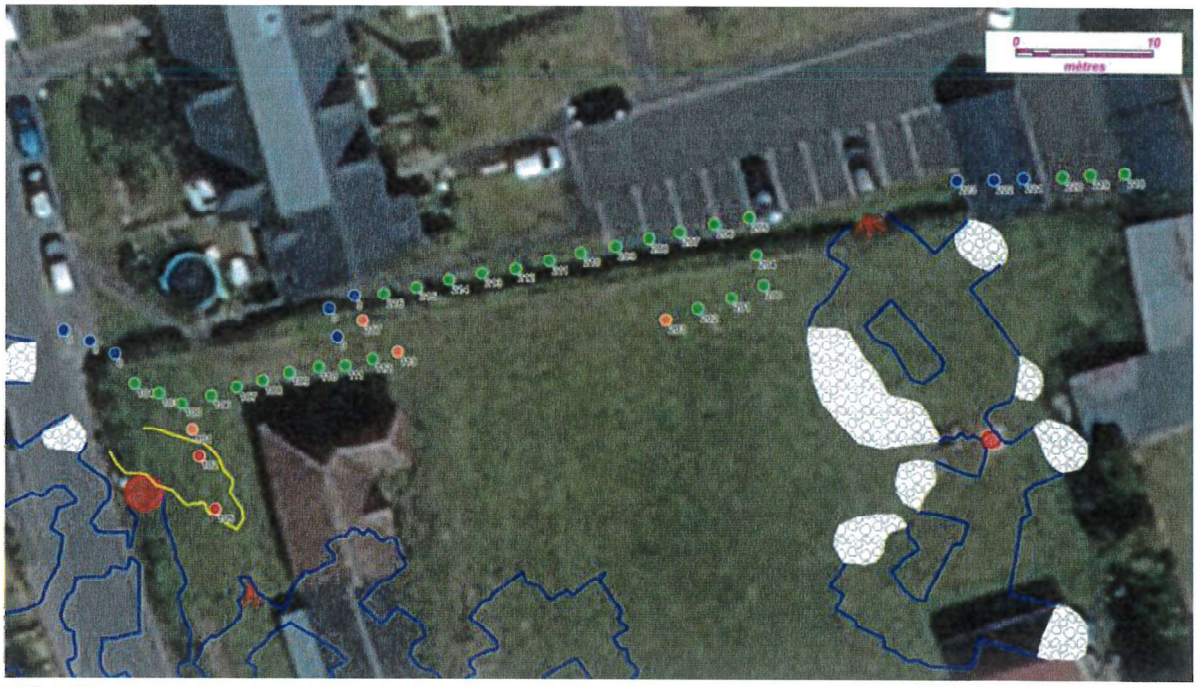
Publié le : 04 AVR. 2022

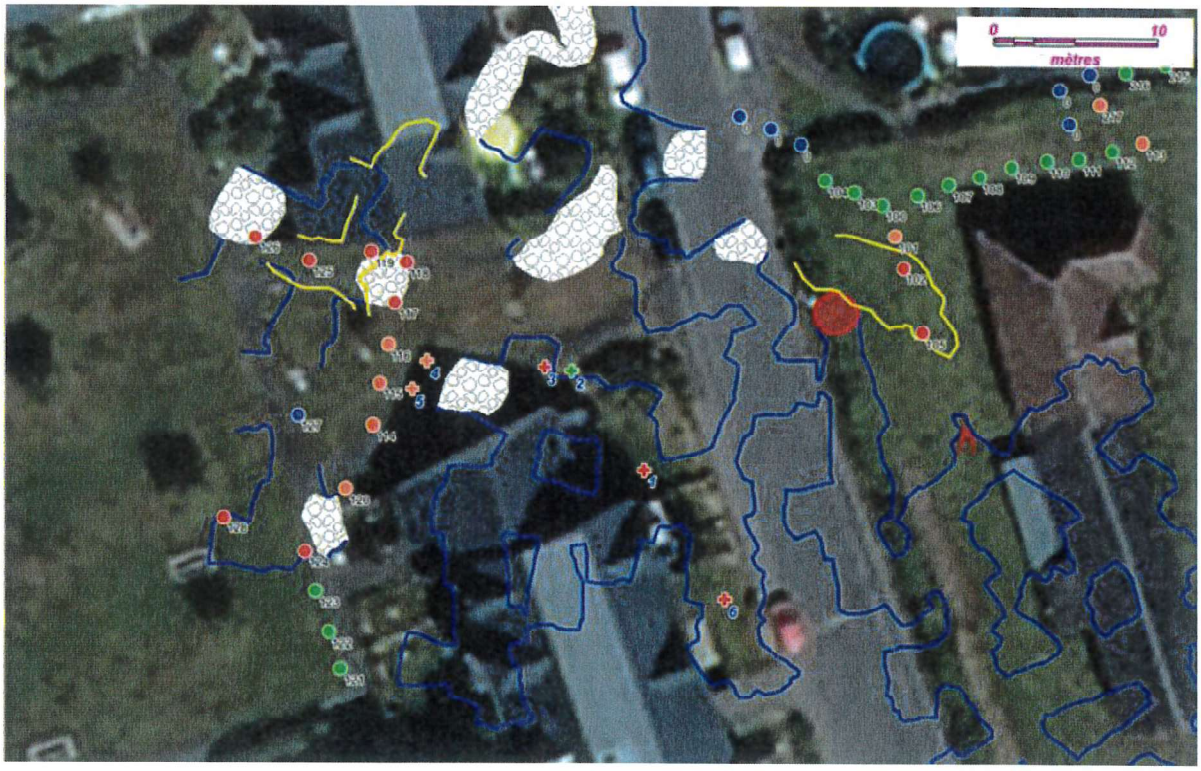
Notifié le :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité ou à la suite d'une décision de rejet d'un recours administratif éventuel. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr ».

ANNEXE 1 – Périmètre encadré en rouge des zones fortement dégradées et effondrées

ANNEXE 2 – *Schémas des deux niveaux de cavité souterraines*



Légende

- Sondage avec matériaux décomprimés
- Sondage sans anomalie
- Sondage avec vide franc
- Sondage à réaliser
- Niveau supérieur d'exploitation
- Niveau inférieur d'exploitation
- Ancien puits d'accès
- Galerie effondrée