

Lodève, le 31 mai 2023

Services techniques, sécurité

Démolition de l'immeuble du 19 rue de la République : arrêté de péril imminent

**Madame le Maire de Lodève,
Gaëlle LÉVÉQUE**

Vice Présidente de la CCL&L, Conseillère Départementale du Canton de Lodève,

Monsieur Ludovic CROS

Premier adjoint délégué à la transition écologique et citoyenne,

et Monsieur Didier KOEHLER

Adjoint aux services techniques

vous invitent à une conférence de presse

Date
14/06/2023

Heure
15h00-15h45

Lieu
19 rue de la République,
Lodève

Motif de la conférence

L'immeuble du 19 rue de la République, sujet d'un arrêté de péril imminent le 01 février 2018, est voué à la démolition courant juillet 2023.

Détails

Suite à un effondrement de toiture, la façade du bâti a été fragilisée. Le bâtiment risque de s'écrouler sur la rue de la République. Une grande partie des planchers sont détruits, ces effondrements accentuant les efforts de poussée, vers l'extérieur, sur le mur de façade. La procédure de péril, avec les diverses phases obligatoires, aboutit aujourd'hui à la démolition de l'immeuble par la commune.

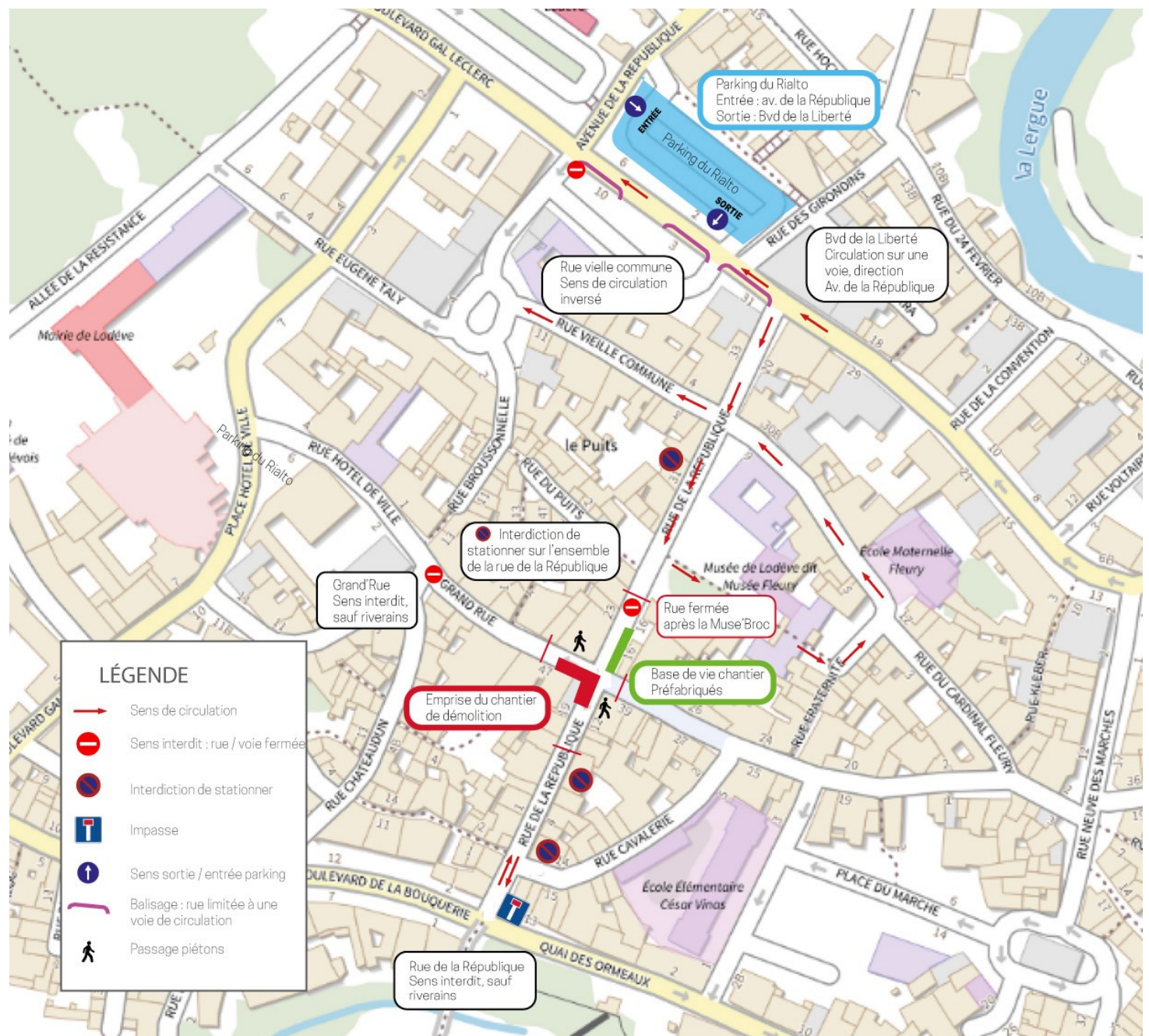
Circulation et interdictions de stationner pendant les travaux de démolition

L'ampleur des travaux et le caractère étroit de la rue de la République vont nécessiter la fermeture à la circulation automobile d'une partie de la rue de la République et de la Grand'Rue. Un plan de circulation et de déviation va être mis en place, pour permettre aux habitants du quartier d'accéder au plus près de leur habitat, dans la mesure du possible.

Pour la durée des travaux, cela implique :

- Une interdiction de stationnement sur l'ensemble de la rue de la République
- Mise en impasse de la rue de la République, du Quai des Ormeaux jusqu'à la Grand'Rue
- Sens interdit sur la rue de la République, sauf riverains.
- Sens inversé sur Rue vieille commune
- Le boulevard de la Liberté aura un sens de circulation, en direction de l'avenue de la République : un balisage pour limiter la rue à une voie de circulation sera installé
- L'accès au parking de la Place du Rialto se fera uniquement par l'avenue de la République. La sortie sera sur le boulevard de la Liberté.

Plan de circulation pendant les travaux :



Le programme prévisionnel du chantier

Le démarrage du chantier est prévu le 03 juillet par le désamiantage, jusqu'au 11 juillet. Un « plan de retrait amiante » est une étape obligatoire au préalable des démolitions et son délai est fixé à 30 jours calendaires. Aucun travaux ne peut démarrer avant l'écoulement de ces trente jours.

Ensuite, à partir de mi-juillet et jusqu'à mi-août, déconstruction, étaieiment provisoire et première passe d'enduit de protection des murs. Puis neutralisation du chantier encore obligatoire sur 3 semaines pour le séchage réglementaire des enduits.

Le chantier reprendra en mi-septembre, pour une deuxième passe d'enduits, ainsi que le remplacement des étais provisoires par les définitifs, jusqu'à fin octobre. Fin octobre, réouverture des rues à la circulation automobile.

La finition, étanchéité des sols par dallage, et la pose des clôtures architectonique s'effectuera au mois de novembre, pour terminer le chantier fin novembre 2023.

Comprendre l'historique

La procédure de péril oblige un certain nombre d'étapes. De multiples acteurs et entreprises doivent intervenir, avec leurs études au préalable respectivement. Lors de la conférence, nos élus et techniciens vous expliqueront les procédures, afin de mieux comprendre comment en date de février 2018, elle ne puisse aboutir qu'en juin 2023.

Début 2018 à début 2019

Dans le cadre d'une procédure de péril, le ou les propriétaires se voient attribués un délai pour réaliser les différentes actions visant à faire cesser le danger. Dans le cas présent, les propriétaires, malgré leurs démarches et l'assistance de la collectivité, n'ont pas pu répondre dans les temps aux prescriptions de l'arrêté de péril.

Les propriétaires étant défaillants et dans l'impossibilité de lever les prescriptions de l'arrêté de péril imminent, la commune s'est substituée à ceux-ci pour prendre les mesures d'urgence nécessaires, soit la condamnation du bâtiment et établissement d'un périmètre de sécurité par barriérage de chantier.

Ces mesures, réalisées d'office par la commune, lui ont permis de prendre en parallèle de l'arrêté de péril imminent, un deuxième arrêté, dit de *péril ordinaire*, afin de poursuivre l'opération de sécurisation du bâtiment de manière définitive.

Année 2019

La commune engage un bureau d'études spécialisé pour diagnostiquer le bâtiment et ainsi définir les mesures nécessaires pour éviter son effondrement et le stabiliser de manière définitive.

Le bureau d'étude fini par conclure que la solution de sauvegarde du bâti était **économiquement disproportionnée et inacceptable** par la commune par rapport à l'impact que celle-ci impliquerait sur le domaine public (mise en place de charpente en surplomb de la rue de la République pour conforter le bâti).

Résultat de l'étude : la commune décide de démolir l'immeuble.

L'engagement de cette procédure reste complexe juridiquement et techniquement. Elle nécessite les actions suivantes :

- La démolition d'un bien étant un acte irrémédiable, cette action engagée par un tiers doit être autorisée par la justice par référé auprès du tribunal. En parallèle, la commune a une nouvelle fois tenté de trouver une solution avec les propriétaires, mais sans succès. La procédure de référé a donc été lancée et a abouti en juillet 2021.

- En parallèle, la commune a dû lancer différentes études et diagnostics avant démolition : diagnostic amiante et plomb avant travaux, identification des réseaux secs et humides irriguant le bâtiment ou cheminant sur ses façades.

2021 : réalisation des déconnexions de réseaux du bâtiment

Cette opération a nécessité la dépose et remplacement de la totalité d'un réseau d'électricité en fils nus sur la rue de la République, la déviation des réseaux France Telecom et le réseau d'éclairage public, ainsi que la suppression des branchements électriques et d'eau potable du bâtiment.

Ces travaux préparatoires prennent énormément de temps, car ils nécessitent pour chaque opérateur d'engager des études techniques préalables et pour la commune d'inscrire les budgets correspondants afin d'engager les travaux.

2022 : poursuite des études de maîtrise d'œuvre pour réaliser la démolition de l'immeuble et les confortements des immeubles voisins

La commune doit respecter les règles de la commande publique, mais également les règles d'urbanisme, notamment lorsqu'il s'agit d'un immeuble en centre ancien, au cœur du périmètre de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine). Ces procédures nous obligent encore une fois au respect de délais imposés.

2023 : étape de consultation pour les travaux

À l'issue des études de maîtrise d'œuvre et les consultations d'urbanisme, la commune peut enfin lancer la consultation des entreprises en vue de réaliser les travaux, de février à mai 2023.

Une dernière procédure judiciaire est engagée en parallèle – engagement d'un « *référé préventif* », consistant à faire intervenir un expert désigné par le tribunal d'instance, pour constater l'état des immeubles avoisinant le futur chantier de démolition, avant travaux.

Juillet 2023 : lancement de l'opération de démolition



Le chantier de démolition : la commune priorise la sécurité des riverains et du personnel

Pas de démolition, mais une « déconstruction en centre ancien »

Les travaux de « démolition d'immeuble en centre ancien » sont complexes et nécessitent une technicité particulière. Il s'agit plutôt qu'une déconstruction que d'une démolition. Ce travail est principalement manuel à l'aide de nacelle, permettant de ne pas exposer les personnels au risque d'effondrement accidentel. Les matériaux issus de cette déconstruction seront évacués au fur et à mesure, la zone ne permettant pas de stocker sur site de gros volumes.

Des confortements provisoires seront mis en place au fur et à mesure de l'avancée des déconstructions, afin de préserver l'intégrité des avoisinants. Les murs des propriétés avoisinantes, antérieurement intérieurs vont devenir des murs extérieurs. Des enduits d'étanchéité seront donc mis en œuvre, pour garantir leur pérennité.

Finalité des travaux

Les structures définitives de soutènement de ces murs extérieurs, dites pignons, seront installées sur la parcelle laissée vide de construction. Ils occuperont la quasi-totalité de l'emprise au sol de la parcelle démolie, rendant celle-ci impropre à un usage public. Une clôture architecturée, d'une hauteur d'environ trois mètres sera mise en place dans le prolongement des façades sur rues.

Coût des travaux

Le chantier de démolition coûtera 324 450 € à la commune de Lodève. La procédure de péril implique une refacturation au propriétaire du bâtiment.



Merci de confirmer votre présence avant le mercredi 7 juin

CONTACT PRESSE

Avi TURQUAY - chargée de communication | avi.turquay@lodeve.com | 04 11 95 04 06