

DEPARTEMENT
DU
VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

SERVICE JURIDIQUE

Liberté – Egalité – Fraternité

ARR_25_1016_JU

COMMUNE
DE
SANARY SUR MER

ARRETE DU MAIRE

**ARRETÉ DE MISE EN SÉCURITÉ URGENTE
CONCERNANT L'IMMEUBLE SITUE 498 ROUTE DE LA GARE A SANARY SUR MER**

- Nous,** Daniel ALSTERS, Maire de Sanary-sur-Mer,
Vu, le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2212-2
Vu, le Code de la construction et de l'habitation (CCH), et notamment les articles L.511-10 et suivants, L. 511-19 à L 511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13
Vu le code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1
Vu, la main courante de la Police municipale en date du 25 avril 2025 faisant état de la survenue d'un incendie au 2^{ème} étage d'une maison sise 498 Route de la Gare à Sanary sur Mer,
Vu, le rapport établi par un agent du service des bâtiments communaux suite à sa visite sur place le 25 avril 2025
Vu, l'arrêté n°ARR_25_1005 du 25 avril 2025 interdisant l'accès des personnes à l'intérieur de l'immeuble sis 498 route de la gare dans l'attente de la désignation d'un expert judiciaire par le Tribunal Administratif,
Vu l'ordonnance du Tribunal Administratif en date du 26 avril 2025 désignant Monsieur Philippe Gianetti en qualité d'expert
Vu, le rapport de Philippe Gianetti en date du 28 avril 2025
- Considérant** que suite à un incendie survenu dans la nuit du 24 au 25 avril 2025, au 2ème étage de l'immeuble sis 498 route de la Gare à Sanary-sur-Mer, parcelle cadastrée AN 192, la Police Municipale s'est rendue sur place,
Considérant que la Police Municipale a rédigé une main courante constatant : « *Nous nous rendons au 498 route de la Gare à Sanary-sur-mer suite à un incendie qui s'est déroulé au cours de la nuit. Nous prenons attache avec le lieutenant AMICO Claude, chef de groupe des sapeurs-pompiers, présent sur place, qui nous demande une sécurisation des lieux. En effet, les piétons circulent entre les engins et le bâtiment qui a brûlé. Nous demandons de prendre un arrêté de sécurisation des lieux* »,
Considérant que Monsieur Fabrice DIAZ, agent du service des bâtiments communaux, s'est rendu sur place le 25 avril afin de constater l'état du bâtiment et de déterminer la gravité des désordres et qu'il a fait les constats suivants : « *dans la cage d'escalier, l'eau coule du plafond jusqu'au hall d'entrée du bâtiment, le plâtre de la cage d'escalier s'est effondré. Au 1^{er} étage, dans le cabinet dentaire du Docteur MOREL, l'eau s'est accumulée entre le plafond de type PVC et la dalle présentant un risque potentiel d'effondrement. Au 2^{ème} étage, la totalité de la charpente s'est écrouée* »
Considérant qu'au regard de ces constatations, l'immeuble, comportant deux appartements au R+2, un cabinet dentaire au R+1 et 3 commerces au rez-de-chaussée, a été interdit d'accès dans l'attente de la désignation d'un expert par le Tribunal Administratif de Toulon,

- Considérant** que l'expert désigné par le Tribunal Administratif le 26 avril 2025 a déposé son rapport le 28 avril après visite sur place,
- Considérant** qu'il résulte de ce rapport que « *l'état de péril imminent doit être retenu pour la partie Est de l'immeuble* », c'est-à-dire la partie comprenant les 2 appartements du 2^{ème} étage, le cabinet dentaire du 1^{er} étage et deux des trois commerces du rez-de-chaussée, à savoir la boulangerie et le coiffeur.
- Considérant** que le commerce de fleuriste, dénommé « La Bouqueterie » situé en partie Ouest de l'immeuble n'est pas impacté par le sinistre et aucun désordre imputable à l'incendie n'a été constaté
- Considérant** donc que l'accès à ce commerce pourra être immédiatement rétabli,
- Considérant** que, concernant la partie Est de l'immeuble, l'expert judiciaire a proposé plusieurs mesures provisoires de nature à faire cesser le péril à savoir :
- *« Purger l'ensemble des éléments instables (tuiles disjointes, fragments de charpente, éléments de couverture) susceptibles de tomber, afin de prévenir tout risque pour les occupants et les tiers.*
 - *Évacuer les gravats présents sur le plancher du deuxième étage (R+2) afin d'éviter toute surcharge supplémentaire risquant d'aggraver les désordres existants.*
 - *Mettre hors d'eau provisoirement les structures conservées par bâchage adapté (fenêtres), PST ou bacs acier pour la toiture en prenant soin de ne pas surcharger les éléments porteurs fragilisés.*
 - *Etayer les éléments structuraux présentant des signes de faiblesse, conformément aux prescriptions techniques applicables (DTU 45.1).*
 - *Maintenir l'alimentation en eau et électricité coupée dans l'ensemble du deuxième étage (R+2).*
 - *La réalimentation en eau potable pourra être autorisée pour les locaux situés au rez-de-chaussée (R+0) et au premier étage (R+1), sous réserve de la constatation de l'absence de désordre ou d'anomalie sur le réseau de distribution d'eau desservant ces niveaux.*
 - *Condamner l'accès aux appartements du deuxième étage (R+2) afin d'éviter toute intrusion.*
 - *Pour chaque appartement ou commerces, soumettre la réalimentation de l'installation électrique à un contrôle préalable obligatoire, effectué par un organisme agréé de contrôle technique ou par un électricien certifié (QUALIFELEC). Aucune réalimentation ne devra intervenir avant la délivrance d'un rapport de conformité individuel.*
 - *Faire réaliser un diagnostic structurel complémentaire, par un bureau d'études techniques, afin d'évaluer précisément la stabilité des éléments conservés et définir les mesures correctives ultérieures, qu'il s'agisse de travaux de réparation ou de démolition.*
- Ces mesures doivent être exécutées par une entreprise spécialisée et qualifiée, sous contrôle technique (BET) approprié. »*
- Considérant** qu'interrogé par email du 28 avril, l'expert a précisé son rapport en indiquant que les commerces du rez-de-chaussée et le cabinet dentaire ne pourraient rouvrir qu'après « *la purge et l'évacuation des éléments instables ; La mise en œuvre d'une couverture légère (PST, bacs acier) sans surcharge ; L'installation d'étais au droit des structures présentant des signes de faiblesse (poutres calcinées) ; La réalisation d'un diagnostic structurel par un BET structure ; Le contrôle et la remise en conformité préalable des installations électriques.* »
- Considérant** que l'article L.511-12 du CCH dispose : « *L'arrêté de mise en sécurité (...) est notifié à la personne tenue d'exécuter les mesures.* »

Considérant en l'espèce que le désordre affecte les biens appartement, selon les informations de la commune à [REDACTED] pour le fleuriste et la moitié du cabinet dentaire et [REDACTED] pour la boulangerie, le coiffeur, les deux appartements du R+2 et l'autre moitié du cabinet dentaire,

ARRETONS

Article 1 : L'arrêté n°ARR_25_1005 du 25 avril 2025 interdisant l'accès des personnes à l'intérieur de l'immeuble sis 498 route de la gare dans l'attente de la désignation d'un expert judiciaire par le Tribunal Administratif est abrogé,

Article 2 : La partie EST de l'immeuble sis 498 route de la gare comportant deux appartements au R+2, un cabinet dentaire au R+1 et 2 commerces au rez-de-chaussée (boulangerie et coiffeur) est interdit à toute occupation et utilisation. L'accès doit être immédiatement neutralisé par tous moyens que jugera utile le propriétaire. Celui-ci ne sera réservé qu'aux seuls experts et professionnels chargés de la mise en sécurité.

Article 3 : **Il est ordonné aux propriétaires et au syndic de copropriété de l'immeuble sis 498 Route de la Gare, cadastré section AN n° 192, à Sanary-sur-Mer (83110), chacun en ce qui les concerne,** d'effectuer les travaux indispensables pour faire cesser le danger, tels que détaillés ci-dessous et prévus par le rapport d'expertise du 28 avril 2025, le tout sous contrôle technique (BET) approprié ;

➤ **Dans un délai de 7 jours à compter de la notification du présent arrêté :**

- Purger l'ensemble des éléments instables (tuiles disjointes, fragments de charpente, éléments de couverture) susceptibles de tomber, afin de prévenir tout risque pour les occupants et les tiers.
- Évacuer les gravats présents sur le plancher du deuxième étage (R+2) afin d'éviter toute surcharge supplémentaire risquant d'aggraver les désordres existants.
- Mettre hors d'eau provisoirement les structures conservées par bâchage adapté (fenêtres), PST ou bacs acier pour la toiture en prenant soin de ne pas surcharger les éléments porteurs fragilisés.
- Installer des étais sous les poutres calcinées du R+2, concernant le cabinet dentaire, attendre l'avis du BET structure pour installer des étais
- Pour chaque appartement ou commerces, avant la réalimentation de l'installation électrique, réaliser un contrôle préalable effectué par un organisme agréé de contrôle technique ou par un électricien certifié (QUALIFELEC). Aucune réalimentation ne devra intervenir avant la délivrance d'un rapport de conformité individuel.
- Faire réaliser un diagnostic structurel complémentaire, par un bureau d'études techniques, afin d'évaluer précisément la stabilité des éléments conservés et définir les mesures correctives ultérieures, qu'il s'agisse de travaux de réparation ou de démolition.

➤ **Dans un délai de 4 mois à compter de la notification du présent arrêté :**

- Faire réaliser les travaux préconisés par le diagnostic structure de nature à faire cesser le danger

La réalimentation en eau potable est autorisée pour les locaux situés au rez-de-chaussée (R+0) et au premier étage (R+1), sous réserve de la constatation de l'absence de désordre ou d'anomalie sur le réseau de distribution d'eau desservant ces niveaux.

Article 4 : Faute pour les propriétaires d'avoir réalisé les travaux prescrits dans les délais précisés à l'article 3, il y sera procédé d'office par la Commune pour leur compte et à leurs frais, conformément aux articles L.511-16 et 20 du CCH.

Article 5 : La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents de la Commune ou toute personne désignée par eux, que les travaux de nature à faire cesser le danger ont été réalisés.
Les propriétaires tiendront à disposition des services de la Commune, tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

Article 6 : Le non-respect du présent arrêté entraîne l'application des sanctions pénales prévues à l'article L.511-22 du CCH :

- Pour les personnes physiques :
 - Le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 €.
 - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
 - La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction,
 - L'interdiction pour une durée de 5 ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction.
 - L'interdiction pour une durée de 10 ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation (sauf à des fins d'occupation à titre personnel) ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce.
- Pour les personnes morales déclarées responsables pénalement :
 - Les amendes peuvent aller jusqu'à 5 fois celles prévues pour les personnes physiques, soit 250 000 € en cas de refus d'exécuter les travaux.
 - L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de 5 ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales
 - La fermeture définitive ou pour une durée de 5 ans au plus des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés
 - La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.
 - L'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication au public par voie électronique.
 - L'interdiction, pour une durée de 10 ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de

commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

- Article 5 :** Conformément à l'article L.511-12 du CCH, le présent arrêté est notifié à [REDACTED].
- Article 6 :** Le présent arrêté est publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble, à la diligence de la Commune.
- Article 7 :** Monsieur le Commissaire de la Police Nationale de la circonscription de Sanary-sur-Mer, Monsieur le Chef de la Police Municipale, Madame la Directrice des Services Techniques de la Commune de Sanary-sur-Mer, Madame la Directrice du Service des Bâtiments Communaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui est transmis en préfecture.
- Article 8 :** Le présent arrêté est transmis au Président de la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume en sa qualité d'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, à la Caisse d'allocations familiales du Var, au Président du Conseil départemental du Var en sa qualité de gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département du Var, et à Monsieur le Chef des Sapeurs-Pompiers de Sanary-sur-Mer conformément à l'instruction préfectorale du 20 février 2020.
- Article 9:** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de la Commune de Sanary-sur-Mer dans le délai de deux mois, à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Toulon (5 rue Racine – CS40510-83041 TOULON CEDEX 9) dans le délai de deux 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 Sanary-sur-Mer, le 30 avril 2025.

Le Maire

Daniel ALSTERS



Transmis au contrôle de légalité le : 30 avril 2025
Notifié le : 30 avril 2025