



ARRETE DU MAIRE

N°092/2025

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0



**ARRETE DE MISE EN SECURITE  
PROCEDURE D'URGENCE**

<b>Adresse de l'immeuble concerné :</b> 20 rue de l'Angle - dépendance 67810 HOLTZHEIM	<b>Références cadastrales :</b> Section 1 parcelle n°81
--	--

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.511-1 à L.511-7, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-20,  
Vu l'Ordonnance du juge des référés du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 2 juillet 2025 désignant Mme Martine Schmitt, architecte, en qualité d'expert,  
Vu le rapport dressé le 10 juillet 2025 par Mme Martine Schmitt, expert désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Strasbourg,  
Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la commune de Holtzheim en date du 27 juin 2025 portant sur les désordres concernant l'immeuble susvisé,  
Considérant que le rapport de Mme Martine SCHMITT susvisé reconnaît l'existence d'un danger imminent et constate les pathologies suivantes qui présentent un risque pour la sécurité des personnes :
- Facade Est de la dépendance (face extérieure) :**
- Absence de bande de rive sur la ligne de faitage hormis sur l'extrémité gauche exposant l'about des chevrons aux influences climatiques,
  - Dislocation des briques au droit du remplissage entre chevron dont certaines sont prêtes à chuter,
  - Poussée des briques de remplissage à l'aplomb du conduit de fumée prêtes à chuter,
  - Dislocation du rang de brique se situant au contact des poteaux bois et des aisseliers prêtes à chuter,
  - Dislocation entre le mur pignon nord et le poteau cornier matérialisé par une fente,
  - Sur le 2ième tiers de la travée 2, déformation de type bombement du mur de maçonnerie entraînant un risque de renversement,
  - Dislocation du rang de brique se situant au contact de la sablière de chambrée,
  - En surface courante, altération profonde des joints entre brique laissant pénétrer l'eau entraînant un affaiblissement du monolithisme de la maçonnerie et donc une instabilité,
  - Dégradation biologique des bois en particulier des pannes matérialisées par un éclatement des fibres entraînant la pénétration d'eau au cœur de l'élément affaiblissant ses qualités de résistance,
  - Désalignement du lit de briques en sous face des pannes,
  - Bandes de rives présentent des tôles déformées et mal fixées,
- L'ensemble présente un niveau de dégradation avancé, avec une perte de cohésion structurelle importante, donnée par la dislocation des briques sur la ligne de faite ainsi qu'au droit de la sablière de chambrée, l'ossature porteuse bois est dégradée la maçonnerie a perdu son monolithisme,*
- Facade Est de la dépendance (face intérieure) :**
- Aucune ferme visible hormis un entrain situé entre la travée,
  - Absence de tout contreventement,
  - Panne faitière vrillée sous la poussée du système de couverture ayant entraîné la dislocation des briques de remplissage observée au constat,
  - Maçonnerie en partie haute composée d'un seul rang de brique d'une largeur,
  - Présence de joint ouvert entre l'ossature bois et les parements brique matérialisant l'absence de liaison mécanique,
  - Sablière de chambrée en travée 3 sur une longueur d'environ 3.00 m accusant une rotation et ne reposant plus sur le mur mais sur 3 potelets bois prenant appui sur un basting posé sur la dalle béton,
  - Sablière de chambrée présentant des entailles géométriques correspondant probablement à d'anciennes ferrures qui ont été déposées fragilisant sa tenue,
  - Briques disloquées à cette interface et risquant de chuter et par effet domino risquant d'entraîner le restant du pan de mur qui présente un bombement causé par une poussée excessive.

Disposition insuffisante n'assurant ni la stabilité de la partie maçonnée ni celle de la s  
l'effort de poussée,

**Pignon Nord de la dépendance :**

- Erosion de la peinture,
- Eclatement de l'enduit en soubassement,
- Dislocation de l'enduit de scellement des tuiles de rives entraînant un risque de chute ainsi que de la planche de rive,
- Dislocation entre la brique de parement et le poteau visible depuis la parcelle 82 matérialisant une absence de liaison mécanique constituant une voie d'infiltration d'eau accélérant la dégradation de l'ossature bois et du mur,

**Pignon Sud de la dépendance :**

- Présence d'un solin en mortier fissuré en ligne de faitage de l'appentis,
- Enduit fissuré en rive de tuile,
- Zinguerie corrodée en about de panne faitière menaçant de chuter,
- Planches formant bardage ne présentent pas de signe de décrochement mais décohésion des fibres assortie d'une érosion de la peinture,

La dislocation des mortiers de scellement constitue un risque de chute d'éléments,

**Façade Ouest de la dépendance :**

- Plancher béton positionné en travée 3, correspondant à la zone où le bombement du mur a été constaté et ne présentant pas de déformation ni de pathologie structurelle
- Mur en soubassement en travée 3 et 4 supprimé et repris en sous œuvre par un poteau bois déporté surmonté par un étai,
- Plancher haut constitué de solives est repris par une poutre maîtresse prenant appui sur le mur maçonné et sur un poteau bois non contreventé,

Considérant que le rapport susvisé préconise des mesures afin d'assurer la sécurité des occupants, des riverains et du public,

Considérant qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique et celle des riverains,

Considérant qu'en application de l'article L511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation la Maire peut ordonner les mesures indispensables pour faire cesser le danger,

## ARRETE

### Article 1er :

M. ADES Fernand demeurant 41 rue de Lorraine 67380 LINGOLSHEIM, propriétaire de l'immeuble (dépendance) sis 20 rue de l'Angle à Holtzheim (références cadastrales : section 1 parcelle n°81), doit prendre toutes les mesures propres à assurer la sécurité publique et à faire cesser le danger imminent, en faisant réaliser les mesures suivantes :

**A réaliser immédiatement à compter de la notification du présent arrêté :**

- Mise en place d'un périmètre de sécurité sur la parcelle section 1 n°82 propriété des Consorts BOLLINGER aux abords du mur de façade Est, neutralisation de l'utilisation de l'appentis et des abords du mur en litige, ainsi que de l'arrière-cour
- Mise en place d'un périmètre de sécurité sur la parcelle section 1 n°81 propriété de Monsieur ADES et interdiction d'accéder à la dépendance en litige,
- Mise en place de filet sur la ligne de faite jusque sous la panne faitière,
- Dépose partielle en urgence des éléments instables ou détachés (briques menaçant de chuter, tôles désolidarisées, éléments bois en rive ...).

**A réaliser dans un délai maximal de 10 jours à compter de la notification du présent arrêté, sous maîtrise d'œuvre compétente :**

- Étalement et butonnage de la façade Est,
- Étalement et contreventement de la charpente,
- Étalement des planchers, suivant nécessité,
- Étalements du pignon Nord,
- Protection provisoire contre les infiltrations,
- Purge et curage des planchers intermédiaires afin d'éliminer tout stockage ou dépôt de matériaux susceptibles de surcharger les structures et d'aggraver leur déformation.

**A engager dans un délai maximal de 1 mois à compter de la notification du présent arrêté, sous maîtrise d'œuvre compétente et par une entreprise qualifiée:**

- Reconstruction partielle voire totale du mur de façade Est, de la dépendance,
- Contrôle et renforcement des murs conservés à l'aide d'ancrages ou de tiges d'armature distribuées en plusieurs points suivant étude structurelle,
- Contrôle et reprise du conduit de fumée,

Envoyé en préfecture le 16/07/2025

Reçu en préfecture le 16/07/2025

Publié le

ID : 067-216702126-20250715-ARRETE922025-AI



Envoyé en préfecture le 16/07/2025

Reçu en préfecture le 16/07/2025

Publié le

ID : 067-216702126-20250715-ARRETE922025-AI

- Reprise des joints de maçonnerie de manière homogène et compatible (éviction de mortier)
- Remontée d'arase et traitement des rives, avec repose de tuiles, de bandeaux de zinguerie
- Diagnostic de la charpente, renforcement et remplacement des pièces de charpente le nécessitant,
- Diagnostic des planchers reprise et renforcement le cas échéant,
- Réfection et révision de la couverture et de la zinguerie avec reprise.

**Ces mesures provisoires devront être réalisées sous le contrôle d'un homme de l'art (ingénieur en structures, bureau d'études techniques spécialisé ou architecte) qui sera chargé, après achèvement, de prendre position sur la parfaite mise en œuvre des actions prescrites.**

## Article 2 :

L'immeuble (dépendance) sis 20 rue de l'Angle à Holtzheim (références cadastrales : section 1 parcelle n°81) est interdit à toute occupation et utilisation.

## Article 3 :

L'accès au bâtiment interdit d'occupation ou d'utilisation doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugera utile le propriétaire de l'immeuble, dans les conditions précédemment mentionnées. Cet accès ne sera réservé qu'aux seuls experts et professionnels chargés des études et de la mise en sécurité des lieux.

## Article 4 :

Si le propriétaire a réalisé les travaux permettant de mettre fin durablement au danger, sur le rapport d'un homme de l'art (ingénieur en structures, bureau d'études techniques spécialisé ou architecte) se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des actions prescrites et sur le respect des règles de l'art, il est tenu d'en informer les services de la commune.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité ne sera prononcée qu'après transmission d'un rapport d'un homme de l'art (ingénieur en structures, bureau d'études techniques spécialisé ou architecte) missionné par le propriétaire et constatation par les services communaux des travaux effectués.

## Article 5 :

Faute pour le propriétaire d'exécuter les mesures prescrites à l'article 1er du présent arrêté, celles-ci pourront être exécutées d'office aux frais du propriétaire.

La créance de la commune résultant des frais d'exécution d'office, incluant le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaire sera recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par un privilège spécial immobilier.

## Article 6 :

Le propriétaire est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L521-1 à L521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## Article 7 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L511-22 et à l'article L521-4 du code de la construction et de l'habitation.

En particulier :

- le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les mesures prescrites par le présent arrêté est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € ;
- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise en application du présent arrêté est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 €.

### Article 8 :

Le présent arrêté sera notifié, par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine au propriétaire.

Le présent arrêté sera notifié aux occupants de l'habitation principale sise 20 rue de l'Angle. En outre, il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la Mairie.

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires occupants de l'immeuble sis 22 rue de l'Angle.

### Article 9 :

Pour faire appliquer les interdictions prévues aux articles 2 et 3 du présent arrêté, la Ville de Holtzheim pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique.

### Article 10 :

Le présent arrêté sera publié au livre foncier dont dépend l'immeuble, en application de l'article L.511-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### Article 11 :

Des ampliations du présent arrêté seront transmises :

- au propriétaire de l'immeuble 20 rue de l'Angle à Holtzheim ;
- aux occupants de l'immeuble ;
- aux propriétaires de l'immeuble 22 rue de l'Angle à Holtzheim;
- à Monsieur le Préfet du Bas-Rhin ;
- à la brigade de gendarmerie de Geispolsheim ;
- à la Police municipale ;
- à Madame la Cheffe du Service de la Police du Bâtiment de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- au Livre Foncier ;
- au Tribunal Administratif de Strasbourg
- à Mme Martine Schmitt, expert désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Strasbourg
- à l'affichage en Mairie + site internet de la commune + sur place sur l'immeuble concerné.

### Article 12 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Madame la Maire de Holtzheim dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Strasbourg, 31 avenue de la Paix - Simone Veil - BP 51038 - 67070 STRASBOURG Cedex dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté.

Fait à Holtzheim, le 15 juillet 2025

Le Maire  
Pia IMBS

NOTIFIÉ LE 16/07/2025

M. FERNAND ADJ

