



MAIRIE de NIEUL
87510
Tel 05.55.75.80.23

EXTRAIT

ARRETES du MAIRE

Le Maire de la Commune de Nieul (Haute Vienne),

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 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 rapport d'expertise de Monsieur NICOLAS Sébastien, expert en date du 20 mars 2026, concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du Code de la construction et de l'habitation (rapport joint au présent arrêté) ;

Considérant qu'il ressort du rapport susvisé que toutes les menuiseries de l'ouvrage sont vétustes et n'assurent plus leur fonction. Des vestiges de l'ancienne charpente sont visibles, notamment les pannes sablières et un entrait. Tous ces éléments sont dégradés et ne peuvent pas être sauvegardés ou réemployés lors d'une potentielle action de rénovation. La structure de l'ouvrage est endommagée et particulièrement en tête de mur. En effet, les têtes de mur ne sont pas protégées aux eaux, ces dernières s'infiltrant depuis probablement de nombreuses années. Elles ont largement dégradé les appareillages de maçonnerie. Ce sont ces eaux qui ont par leur effet de dégradation lent et progressif qui ont provoquées l'effondrement partiel énoncé ci-dessus. De la végétation est en développement dans les joints des maçonneries. Celles-ci sont un facteur aggravant dans la dégradation de la structure du bâtiment ;

Considérant que cette situation compromet la sécurité des tiers le bâtiment se situant dans le centre bourg et en limite immédiate des propriétés voisines, et que même avec la mise en œuvre de protections, il restera un sujet de danger. Que l'effondrement généralisé du bâtiment doit être évité pour la sauvegarde des avoisinants. De ce fait l'immeuble présente un risque de péril grave et imminent. Des protections mécaniques doivent être mises en œuvre pour protéger les mitoyens pour les biens et les personnes ;

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

ARRETE :

Article 1^{er}

Monsieur THEOLET Pascal domicilié à 767 Route de Montrocher – Puybras à MONTROL SENARD (87330), né le 6 octobre 1978 à Limoges (Haute-Vienne), propriétaire de l'immeuble sis 2 rue de l'Ancienne Fontaine à NIEUL (87510), référence cadastrale AC 0124.

Est mis en demeure, de mettre en œuvre sur le bâtiment, des protections mécaniques pour protéger les mitoyens pour les biens et les personnes, dans un délai de **1 mois**.

Article 2 :

**Mise en sécurité
dans le cadre
d'une procédure
urgente**

**Immeuble situé
au 2 Rue de
l'Ancienne
Fontaine**

**Mise en
demeure**

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1^{er} d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais de celle-ci.

Article 3 :

La personne mentionnée à l'article 1^{er} 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 4 :

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 L. 521-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 5 :

Si la personne mentionnée à l'article 1^{er}, 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 sera prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

La personne mentionnée à l'article 1^{er} tient à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complété réalisation des travaux.

Article 6 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1^{er} ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie où est situé l'immeuble, 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 7 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département. Il sera également transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

Article 10 :

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 deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Limoges, 2 Cours Bugeaud, 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.

Fait à NIEUL, le 24 mars 2026

M. Laurent BILA
Maire de NIEUL



Envoyé en préfecture le 24/03/2026

Reçu en préfecture le 24/03/2026

Publié le 24/03/2026

ID : 087-218710705-20260324-PM_2026_027-AI



Envoyé en préfecture le 24/03/2026

Reçu en préfecture le 24/03/2026

Publié le 24/03/2026

ID : 087-218710705-20260324-PM_2026_027-AI

EXPERTISE PRIVEE

20 mars 2026

2 rue de l'Ancienne Fontaine
87510 NIEUL

CLIENT :

Commune de NIEUL
12 rue du 8 mai 1945
87510 NIEUL

Affaire n° 3849

Table des matières

1	CHAPITRE 1 : RAPPEL DE LA MISSION	3
1.1	SITUATION.....	3
1.2	MISSION	3
2	CHAPITRE 2 : INVESTIGATIONS.....	4
3	CHAPITRE 3 : ANALYSE.....	6
4	CHAPITRE 4 : CONCLUSIONS.....	7
5	CHAPITRE 5 : ANNEXES	8

1 CHAPITRE 1 : RAPPEL DE LA MISSION

1.1 SITUATION

Nous avons été contactés le par la Mairie de NIEUL afin de réaliser une expertise sur un ouvrage semblant présenter un risque de péril. La demande de notre mission vise à définir si l'état de l'ouvrage présente ou pas un danger pour les biens et les personnes circulant sur les parcelles et voiries mitoyennes.

L'ouvrage objet de notre expertise est un bâtiment en pierres maçonneries situé au 2 rue de l'Ancienne Fontaine à NIEUL 87510. Il est situé sur la parcelle cadastrée AC124.

Avant notre intervention, l'ouvrage avait récemment subi un effondrement partiel. Une partie de pan de mur s'est effondrée devant l'ouvrage.

Les investigations sur site ont été effectuées le 05 mars 2026 pour apprécier l'état du bâtiment.



Figure n°1 : Vue Google Street View (mai 2025)

1.2 MISSION

Notre mission est composée des éléments suivants :

- Déplacement sur site
- Analyse du système constructif et des pathologies
- Rédaction d'une note technique d'expertise privée sous forme de rapport avec préconisations des mesures nécessaires à mettre en place pour mettre fin au danger et les délais associés

2 CHAPITRE 2 : INVESTIGATIONS

Les investigations ont concerné l'ouvrage situé au 2 rue de l'Ancienne Fontaine sur la commune de NIEUL le 5 mars 2026 à 14H00, en présence de M. Laurent BILA, représentant de la Commune.

Les investigations à l'intérieur de l'immeuble n'ont pas été possibles pour cause de défaut d'accès.

Lors de nos investigations, nous avons pu constater que l'ouvrage a subi un effondrement partiel situé au-dessus du linteau de la porte d'accès *cf. Figure 2*.



Figure n°2 : Photographie de la façade principale côté voirie

L'édifice, situé en bord de rue est mitoyen ses 4 côtés. Par conséquent, sa structure est commune avec soit avec d'autres bâtis soit avec des zones de passages.

Toutes les menuiseries de l'ouvrage sont vétustes et n'assurent plus leur fonction.

Des vestiges de l'ancienne charpente sont visibles, notamment les pannes sablières et un entrain. Tous ces éléments sont dégradés et ne peuvent pas être sauvegardés ou réemployés lors d'une potentielle action de rénovation.

La structure de l'ouvrage est endommagée et particulièrement en tête de mur. En effet, les têtes de mur ne sont pas protégées aux eaux, ces dernières s'infiltrent depuis probablement de nombreuses années. Elles ont largement dégradé les appareillages de maçonnerie. Ce sont ces eaux qui ont par leur effet de dégradation lent et progressif qui ont provoquées l'effondrement partiel énoncé ci-dessus.

De la végétation est en développement dans les joints des maçonneries. Celles-ci sont un facteur aggravant dans la dégradation de la structure du bâtiment.



Figure n°3 : Photographie de la façade arrière

La prise de vue de la *Figure n°3* a été prise sur la parcelle voisine. L'ouvrage en état de dégradation avancé est en limite de propriété des parcelles mitoyennes.



Figure n°4 : Photographie de l'intérieur de l'ouvrage

Des travaux ont été effectués dans cette grange, ils semblent apparaître qu'ils se sont interrompus. La présence de mousse sur les murs en parpaings en atteste. *Figure n°4*

3 CHAPITRE 3 : ANALYSE

Les murs de ce type d'ouvrage sont constitués de deux demi-murs, liés régulièrement par des « boutisses » assurant une connexion mécanique.

Lorsque la pénétration de eaux de pluie est rendue possible via les têtes de mur, s'enclenche alors un phénomène de dégradation particulièrement dévastateur.

Les eaux ruissèlent alors entre les demi-murs et entraînent un ravinement des liants qui assurent la cohésion mécanique de l'ensemble. Ceci fragilise la structure et entraîne inéluctablement l'effondrement d'au moins un demi-mur, ce qu'à subit l'ouvrage.



Figure n°5 : Photographie de l'effondrement

Au vu des éléments énoncés ci-dessus, l'ouvrage est en proie à qualifier d'immeuble présentant un **risque de péril grave et imminent**.

Il apparaît nécessaire de réaliser une zone de protection mécanique autour de l'ouvrage pour protéger les utilisateurs sur toutes les parcelles mitoyennes.

Une démolition complète ou une reprise lourde pourrait faire taire cet état de fait.

4 CHAPITRE 4 : CONCLUSIONS

Au vu des éléments énoncés précédemment, il est impératif de prendre une décision tranchée pour l'avenir de l'ouvrage (reprise ou destruction).

En effet, l'ouvrage se situant dans le centre bourg et en limite immédiate des propriétés voisines même avec la mise en œuvre de protections, il restera un sujet de danger.

Techniquement, il apparaît envisageable de restaurer l'ouvrage en reprenant les murs encore présents. Cependant, les travaux à envisager se doivent d'être effectués d'une part dans les meilleurs délais et d'autres part seront techniques et coûteux proportionnellement à la valeur de l'ouvrage.

Economiquement, il peut être envisagé de démolir ce qui reste de l'ouvrage. Il faudra s'assurer de ne pas être en zone classée et que la démolition soit autorisée par les autorités compétentes. De plus, une attention toute particulière sera accordée aux ouvrages avoisinants afin de ne pas fragiliser leurs structures.

A noter qu'un ouvrage (abris de jardin/ancienne étable) partage un mur avec cet ouvrage.

Dans tous les cas, **il est urgent de prendre une décision.**

L'effondrement généralisé du bâtiment doit être évité pour la sauvegarde des avoisinants.

**L'immeuble présente un risque de péril grave et imminent.
Des protections mécaniques doivent être mises en œuvre pour protéger les mitoyens
pour les biens et les personnes.**

Sébastien NICOLAS

Gérant, Ingénieur Structure



5 CHAPITRE 5 : ANNEXES

Planches photographies du 05 mars 2026

3849 / EXPP / 2 rue de l'Ancienne Fontaine NIEUL



Photographie n° 1



Photographie n° 2



Photographie n° 3



Photographie n° 4



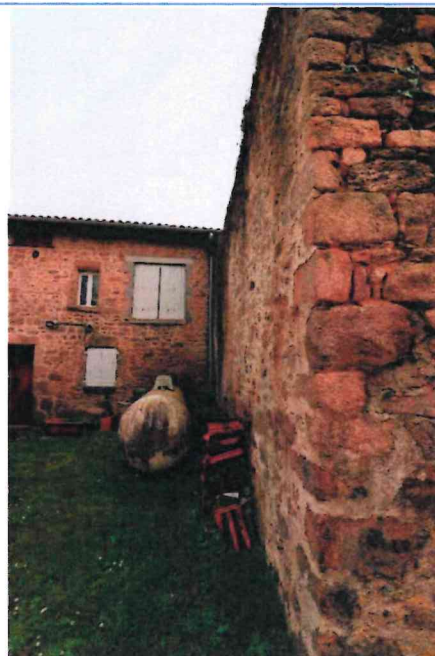
Photographie n° 5



Photographie n° 6



Photographie n° 7



Photographie n° 8



Photographie n° 9



Photographie n° 10



Photographie n°11



Photographie n° 12



Photographie n° 13



Photographie n° 14



Photographie n° 15