

ARRÊTÉ DE SÉCURISATION

Nos Réf. : 2019T0028

LA BOURGMESTRE DE LA VILLE DE VERVIERS

Vu les articles 133 et 135 § 2 de la Nouvelle Loi Communale ;

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics ; que cette compétence concerne également les immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés ;

Vu l'article L 1123-29 du Code de la Démocratie Locale et de la décentralisation par lequel le Bourgmestre est chargé de l'exécution des lois, des décrets, des règlements et arrêtés de l'Etat, des Régions et Communautés, du Conseil provincial et du Collège provincial ;

Vu les règlements coordonnés de police en vigueur dans la Zone Vesdre, notamment en ses articles 41 à 44 traitant des constructions menaçant ruine ;

Considérant l'ordonnance du 03 août 2017, relative au périmètre de sécurité situé Quai Jacques Brel ainsi qu'aux immeubles le bordant par l'arrière en raison de l'effondrement partiel de l'immeuble n° 11 de la Rue Spintay à VERVIERS ;

Vu l'ordonnance prise par Madame la Bourgmestre, Muriel TARGNION, en date du 15 décembre 2020, ordonnant notamment à la S.A. CITY MALL de :

- de procéder aux travaux de démolition des immeubles sis Rue Spintay n° 11 à 31, cadastrés 1ère Division, Section A, n° 909G, 909E, 908D, 907, 906B, 906A, 905 et 904, et des immeubles n° 91 à 109, cadastrés 1ère Division, Section A, n° 883A, 883C, 882A, 881F, 877 et 876, étant précisé que ces démolitions devront être terminées impérativement pour le 15 janvier 2021 et la Rue Spintay complètement rouverte à la circulation des piétons et des voitures à cette date ;
- de condamner, de manière efficace, toutes les baies des rez-de-chaussée et des 1er étages des immeubles (panneautage) « côté Rue Spintay » non concernés par une démolition (panneautage) ; solution qui imposera un passage très régulier pour empêcher les problèmes de vandalisme et d'arrachage desdits panneaux ;

Considérant le rapport portant sur l'analyse de la stabilité des bâtiments n° 15 à 107/109 dressé, le 25 janvier 2021, par la S.P.R.L. LACASSE-MONFORT ;

Considérant que ce rapport décrit l'état de chacun des immeubles examinés et explique le processus de dégradations en cours ; que, de manière récurrente, les toitures des immeubles présentent d'importants défauts d'étanchéité ; que l'eau s'infiltré dans les immeubles et accélère le pourrissement des planchers qui sont, très principalement, en bois ; que les planchers s'effondrent sous leur propre poids, ce qui affaiblit la résistance face aux efforts horizontaux et provoque les mouvements d'excentricité des façades ; que les façades présentent d'importantes ouvertures au rez-de-chaussée compensées par des linteaux qui reposent sur les murs mitoyens, ce qui réduit leur raideur ; que la situation est encore aggravée par la présence de squatteurs qui percent les murs mitoyens et passent d'un immeuble à l'autre, de manière telle qu'il n'est pas possible de sécuriser les bâtiments ;

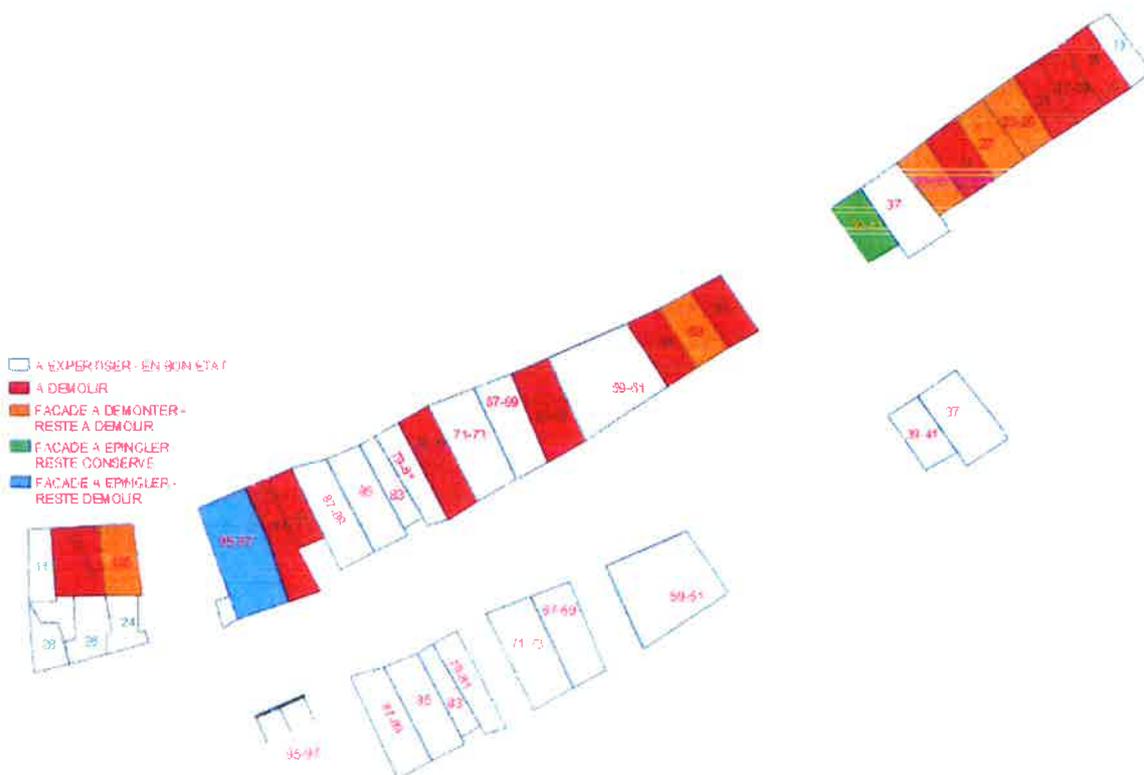
Considérant que la S.P.R.L. LACASSE-MONFORT déduit de son analyse trois listes de bâtiments :

- ceux dont seul l'intérieur constitue un danger pour la sécurité publique ;
- ceux dont seule la façade constitue un danger pour la sécurité publique ;
- ceux dont l'intérieur et la façade constituent un danger pour la sécurité publique ;

Considérant que le rapport prend en considération la mention des façades de certains bâtiments à l'inventaire communal ; qu'il croise cette donnée avec les trois listes évoquées ci-dessus ; qu'il examine la possibilité de sauvegarder les intérêts patrimoniaux en cause dans une mesure compatible avec le maintien de la sécurité publique et aboutit à la conclusion que les façades des immeubles repris à l'inventaire qui doivent être démolis peuvent, soit être épinglées (pour le numéro 95/97 dont la conception en brique ne se prête pas à un démontage – remontage) , soit être démontées (pour tous les autres bâtiments dont les façades sont instables mais dont les éléments sont plus aisément démontables) ;

Considérant qu'au final, les conclusions du rapport sont les suivantes :

- certaines travaux énumérés à la page 13 du rapport doivent être menés sans attendre (démontage de cheminée, nettoyage, etc...) ;
- de manière plus générale, il est impossible
 - o d'éviter les intrusions dans le bâtiment ;
 - o de garantir la sécurité des usagers de la rue ;
 - o de garantir la stabilité des bâtiments ;
- la mise en place de périmètre de sécurité ne protège en aucun cas d'un effondrement des bâtiments ;
- les éléments techniques laissent craindre une amorce de rupture ;
- en conséquence de quoi, doivent être réalisés à très courte échéance les travaux suivants :



Considérant que suite au dépôt de ce rapport, le collège communal a demandé à la S.P.R.L. LACASSE-MONFORT d'étudier, de la même manière, les immeubles 1 à 13 de la rue ;

Vu l'arrêté de sécurisation pris, le 29 janvier 2021, par Madame la Bourgmestre, Muriel TARNION, conformément à l'application des articles 133 et 135§2 de la Nouvelle Loi Communale, arrêtant qu'ordre est donné à la S.A. CITY MALL de :

- d'imposer, **pour le 12 février 2021 au plus tard**, la démolition en urgence des 18 immeubles, à savoir sis Rue Spintay n° 15, 17/19, 21, 23/25, 27, 29/31, 33/35, 51, 53, 55, 63/65, 75/77, 91, 93,

95, 97, 105 et 107/109 ; pour des raisons patrimoniales, de démonter et entreposer les éléments de façades à rue des immeubles sis Spintay n° 23/25, 27, 33/35, 53 et 105 ; il convient également d'épingler la façade des immeubles n° 95 et 97. Une expertise complémentaire sera réalisée par la S.A. CITY MALL pour le 5 février 2021 au plus tard, afin de vérifier la faisabilité de cet épinglage (état des briques et de la structure de la façade) ;

- d'imposer, pour le 12 février 2021, les travaux suivants :
 - ✓ démonter les cheminées des immeubles 37 et 71/73 ;
 - ✓ évacuer les briques présentes sur les toitures des immeubles restant qui menacent de tomber sur la voirie ;
 - ✓ démonter les éléments constructifs instables des pignons des immeubles 39/41 ;
 - ✓ rendre conforme l'épinglage du pignon de l'immeuble 39/41 ;
 - ✓ nettoyer l'ensemble des façades pour faire disparaître tous les éléments menaçant de tomber ;
- d'imposer, pour le 05 février 2021 au plus tard, la réalisation d'une expertise complémentaire pour les immeubles sis Rue Spintay n° 37, 39/41, 59/61, 67/69, 71/73, 79/81, 83, 85, 87/89, en vue de vérifier que la structure des immeubles permet de résister aux efforts de vent suite au caractère isolé engendré par les démolitions des immeubles voisins ;

Vu les ordonnances prises, le 29 janvier 2021, par Madame la Bourgmestre relativement à l'agrandissement des périmètres de sécurité pour les blocs d'immeubles du n° 51 à 77 et du n° 11 à 41 ;

Considérant l'étude en stabilité réalisée, le 04 février 2021, par la S.P.R.L. LACASSE-MONFORT ; que cette étude concerne les immeubles 1 à 13 ;

Considérant qu'en date du 05 février 2021, la S.A. CITY MALL VERVIERS a introduit auprès du Conseil d'Etat une demande de suspension d'extrême urgence relativement à l'arrêté de sécurisation pris par Mme. la Bourgmestre le 29 janvier 2021 ;

Vu l'ordonnance prise, le 08 février 2021, par Madame la Bourgmestre relativement au périmètre de sécurité placé au droit des immeubles sis Rue Spintay 1/5, 7 et 9 ;

Considérant l'arrêt du Conseil d'Etat du 11 février 2021 décidant en son article 1^{er} que Mme. la Bourgmestre est mise hors de cause, en son article 2 que la demande de suspension d'extrême urgence est rejetée et en son article 3 que l'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée ;

Considérant que, même s'il rejette la demande de suspension d'extrême urgence, le Conseil d'Etat estime sérieux le troisième moyen de la requête aux motifs d'une part, que les incidences techniques des mesures imposées n'auraient pas été suffisamment évaluées avant leur imposition et, d'autre part qu'il n'est pas justifié d'imposer à CITY MALL VERVIERS la démolition d'immeubles sur lesquels elle ne dispose pas de droits réels ;

Considérant les mails de la S.A. CITY MALL, du 12 février et du 12 mars 2021, communiquant à la Ville le rapports en stabilité dressés, les 12 février et 12 mars 2021, par SOCOTEC ;

Considérant l'arrêté de sécurisation pris, le 19 février 2021, par Mme. la Bourgmestre, Muriel TARGNION, qui impose la réalisation d'une étude complémentaire des immeubles 9, 11 et 13 :

- **Article 1er** : Ordre est donné à la S.A. CITY MALL VERVIERS, dont le siège social est sis Boulevard du Souverain 360 à 1160 BRUXELLES, d'adapter les délais d'exécution des travaux et des études suivant le procès-verbal de l'audition du 15 février 2021, à savoir :
 - ✓ d'imposer, pour le 03 mars 2021 au plus tard, la réalisation d'une expertise complémentaire telle que décrite dans le rapport JML Lacasse Monfort du 4 février 2021 pour les immeubles sis Rue Spintay n° 9, 11 et 13 ;

Considérant l'arrêté de sécurisation pris, le 19 février 2021, par Mme. la Bourgmestre, Muriel TARGNION, qui impose la réalisation d'une étude complémentaire des immeubles 37, 39/41, 59/61, 67/69, 71/73, 79/81, 83, 85, 87/89 et procède au retrait de l'arrêté du 29 janvier 2021 :

- **Article 1er** : L'arrêté de sécurisation du 29 janvier 2021 est retiré.

- **Article 2** : Ordre est donné à la S.A. CITY MALL VERVIERS, dont le siège social est sis Boulevard du Souverain 360 à 1160 BRUXELLES :

- ✓ **pour le 03 mars 2021 au plus tard**, de réaliser une expertise complémentaire pour les immeubles sis Rue Spintay n° 37, 39/41, 59/61, 67/69, 71/73, 79/81, 83, 85, 87/89, en vue de vérifier que la structure des immeubles permet de résister aux efforts de vent suite au caractère isolé engendré par les démolitions des immeubles voisins ;
- ✓ **pour le 03 mars 2021 au plus tard**, de réaliser une expertise complémentaire afin de vérifier la faisabilité de l'épinglage de la façade des immeubles n° 95 et 97 (état des briques et de la structure de la façade) ;

Considérant le mail du 03 mars 2021 de la S.A. CITY MALL VERVIERS, communiquant le rapport d'expertise, dressé le 02 mars 2021, par la S.P.R.L. LACASSE-MONFORT ayant pour objet « Analyse de la stabilité d'ensemble des bâtiments dans un état « acceptable » et de l'état des façades reprise à l'inventaire » ;

Considérant que ce rapport conclut comme ceci :

« Des 5 blocs composés par les seuls bâtiments « dans un état acceptable », seul le bloc 79 à 89 présente suffisamment de paramètres permettant de justifier la stabilité au vent. Toutefois, tous les travaux de nettoyage, stabilisation, pérennisation décrits en page 3 sont à mener sur ces constructions.

En ce qui concerne les façades reprises à l'inventaire qui ne sont pas maintenues dans le bloc ci-dessus, nous préconisons un démontage minutieux en vue d'une reconstruction à l'identique et ce y compris les façades 95/97.



En rouge, les façades reprises à l'inventaire.

Le bloc des maisons 79 à 89, seul bloc à conserver et considéré auto-stable face aux sollicitations horizontales » ;

Considérant que le plan ci-avant ne précise pas que l'immeuble 87-89 est repris à l'inventaire, alors que tel est le cas ;

Considérant donc que la S.P.R.L. LACASSE-MONFORT conclut que les démolitions identifiées comme nécessaires au regard de la sécurité publique dans le rapport du 25 janvier 2021 impliquent également les démolitions des immeubles 9 à 13, 37 à 41, 61 et 67 à 73, ces immeubles étant structurellement incapables de résister aux efforts de vent qu'ils subiront du fait de la démolition des immeubles voisins ; qu'il établit aussi que l'immeuble 95/97 dont l'épinglage de la façade était recommandé dans le rapport du 25 janvier n'est finalement

pas possible au vu de l'état global de l'immeuble ; qu'il en conclut que la seule manière de préserver cette façade est donc aussi de procéder à son démontage ;

Considérant l'arrêté de sécurisation pris, le 08 mars 2021, par Mme. la Bourgmestre, Muriel TARGNION, arrêtant en son :

- **Article 1er :** Ordre est donné à la S.A. CITY MALL VERVIERS, dont le siège social est sis Boulevard du Souverain 360 à 1160 BRUXELLES de procéder à la réalisation des travaux et des modalités d'exécution suivants :
 - démolition (avec maintien des sous-sols et stabilisation de la rue Spintay) des immeubles n° 1/3/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17/19, 21, 29/31, 51, 55, 59/61, 63/65, 67/69, 75/77, 91, 93 et 107/109 ;
 - démontage minutieux des façades de la rue Spintay (démontage manuel à la nacelle), entreposage des éléments démontés garantissant leur bonne conservation en vue d'un remontage (entreposage soigneux et organisé par bâtiment, à l'abri des intempéries) et démolition (avec maintien des sous-sols et stabilisation de la rue Spintay) des immeubles n° 23/25, 27, 33/35, 37, 39/41, 53, 71/73, 95, 97 et 105, étant précisé que la conservation des éléments n'est requise que si 75% des pierres parviennent à être démontées sans se casser ;
 - consolidation des immeubles 79/81, 83, 85 et 87/89 ;
 - timing des travaux : ceux-ci devront débuter au plus tard le 24 mars 2021 et devront être terminés pour le 30 juin 2021, ce qui laisse à la S.A. CITY MALL VERVIERS un délai de 3 mois, délai nécessaire vu les nombreux démontages imposés et vu le déplacement nécessaire de la cabine ORES ;
 - respect des arrêtés du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions intégrales relatives aux chantiers d'enlèvement et de décontamination de bâtiments ou d'ouvrages d'art contenant de l'amiante et aux chantiers d'encapsulation de l'amiante (et ses modifications ultérieures) et déterminant les conditions sectorielles relatives aux chantiers d'enlèvement et de décontamination de bâtiments ou d'ouvrages d'art contenant de l'amiante et aux chantiers d'encapsulation de l'amiante. Le cas échéant, la disposition la plus stricte doit être respectée ;
 - convier l'A.W.A.P., lors des travaux de démontage, en l'avertissant de ceux-ci au plus tard 3 jours ouvrables avant leur réalisation ;

Considérant que les travaux de démolition ordonnés par l'arrêté du 8 mars 2021 ont débuté le 24 mars 2021 ; qu'à ce jour ils sont en cours mais ont été suspendus dans l'attente de la délivrance du permis d'environnement sollicité par l'entrepreneur pour le désamiantage de certains immeubles ; que ce permis d'environnement, sollicité pendant les travaux, a été délivré par le collège communal le 24 juin 2021 ;

Considérant que Mme. la Bourgmestre a organisé une audition en visioconférence, *ce 28 juin 2021 à 14h30'*, avec les représentants de la S.A. CITY MALL VERVIERS, au cours de laquelle elle a entendu leurs observations sur le dossier ;

Considérant que lors de l'audition du 28 juin 2021, un Agent de la Zone de Police Vesdre a soulevé le problème relatif à la sécurité des immeubles et a sollicité auprès de la S.A. CITY MALL VERVIERS que toutes les mesures soient prises pour empêcher les intrusions dans les immeubles de la Rue Spintay ;

Considérant qu'en effet, la Zone de Police a constaté la présence régulière de squatters dans ces immeubles dangereux et instables, étant précisé que ces intrusions doivent être stoppées car elles représentent un danger certain pour l'intégrité physique des intrus (risques élevés de chutes) et pour le voisinage (risques d'incendie et d'effondrement) ;

Considérant que vu l'état instable des immeubles, la Zone de Police et la Ville de Verviers sollicitent que la S.A. CITY MALL VERVIERS un service de gardiennage (rondes régulières avec des chiens, fermeture des barrières et les gardiens ne pourront pas non plus pénétrer dans les immeubles pour leur sécurité) ;

Considérant les premiers travaux de démolition réalisés ont permis de pallier à certains risques identifiés dans les études de stabilité ; que, toutefois les travaux doivent se poursuivre urgemment car la situation actuelle continue à causer un important trouble à l'ordre public du fait du danger qu'elle recèle ; qu'ainsi, les voisins du site et les services de police informent la Ville d'intrusions fréquentes dans les immeubles, non seulement par des adultes mais aussi par des enfants ; que les panneaux obstruant les baies de rez-de-chaussée sont régulièrement arrachés ou démolis ; qu'il n'existe pas d'alternative permettant de terminer les travaux plus rapidement que de maintenir l'obligation pour la S.A. CITY MALL VERVIERS de les réaliser, de lui accorder un délai pour les terminer, tenant compte du retard actuel et de fixer des conditions supplémentaires à la sécurisation du site ; qu'ainsi, il se justifie d'imposer la surveillance du site par un examen en présentiel des bâtiments au minimum deux fois par jour ; que cette mesure apparaît adéquate et proportionnée aux risques d'effondrements des bâtiments et aux conséquences que ceux-ci pourraient avoir ; qu'au vu des travaux restant à accomplir et compte tenu des mesures de sécurisation complémentaires ici décidées, la date d'achèvement des travaux peut être reportée au 31 décembre 2021 ; que pour garantir l'achèvement des travaux pour cette date, il convient d'imposer la reprise des travaux le 2 août 2021 au plus tard ;

Considérant que l'arrêté du 8 mars 2021 qui ordonne les démolitions a été pris en considération de la qualité patrimoniale de certains des bâtiments ; qu'ainsi, pour tous les bâtiments repris à l'inventaire du patrimoine, il impose le « démontage minutieux, (...) entreposage des éléments démontés garantissant leur bonne conservation en vue d'un remontage (entreposage soigneux et organisé par bâtiment à l'abri des intempéries) » ; que de telles mesures ont aussi été imposées pour l'immeuble 71-73 que l'AWAP envisage de pastiller dans son dernier rapport de réévaluation ; qu'au surplus, l'arrêté impose à la SA City Mall Verviers de convier l'AWAP à assister aux travaux de démontage ; que l'arrêté a eu égard au rapport de la SPRL LACASSE-MONFORT du 2 mars 2021 pour déterminer ces mesures ;

Considérant qu'à la suite d'une concertation avec Madame la Fonctionnaire Déléguée et l'AWAP, il convient de préciser que, pour garantir la finalité des démontages, les éléments des façades seront entreposés dans un endroit sec et hors gel et photographiés avant démontage et numérotés ; que les services de la Ville et l'AWAP en seront informés ; qu'enfin, les éléments seront entreposés dans les bonnes conditions jusqu'au remontage des façades ;

Considérant qu'une surveillance étroite de ces travaux s'impose vu la fragilité des éléments à démonter de telle manière que la SA CITY MALL VERVIERS doit être tenue d'informer l'AWAP de chaque étape et doit réaliser la partie du chantier relative aux biens patrimoniaux sous sa surveillance ; qu'en cas d'observation des conditions imposées, l'AWAP avertira la Ville ;

Considérant qu'au regard de l'atteinte à l'ordre public que constitue le maintien en l'état des immeubles, les considérations patrimoniales ont été prises en compte dans toute la mesure du possible ;

Considérant que le permis unique du 21 mars 2014 impose à son titulaire (aujourd'hui la S.A. CITY MALL VERVIERS) l'aménagement des espaces publics suivants : Placette Spintay Est (au croisement du Pont des Récollets) et Placette Spintay Sud (entre la rue Spintay et le quai Jacques Brel -à la rencontre de la rue de la Montagne) ; que la réalisation de ces travaux implique la démolition des immeubles 1/5, 7, 9, 55, 59/61, 63/65, 67/69 appartenant à la Ville ;

Considérant que, dans le cadre de l'exécution du présent arrêté, la Ville de VERVIERS ne s'oppose pas à la démolition des immeubles lui appartenant par la SA CITY MALL VERVIERS ;

Considérant que la compétence de la Bourgmestre l'autorise à imposer toute mesure utile pour prévenir ou faire cesser les troubles à l'ordre public ; que rien ne lui interdit donc d'imposer la démolition des immeubles susvisés si elle estime que cette mesure est proportionnée, comme en l'espèce ;

Considérant que le présent arrêté sera affiché sur les lieux et aux valves de l'Hôtel de Ville ;

ARRETE

- *Article 1er : modifier l'arrêté du 08 mars 2021 de la manière suivante :*

- **Prolonger le délai jusqu'au 31 décembre 2021 au plus tard** pour que la S.A. CITY MALL VERVIERS réalise les travaux de démolition et de sécurisation mentionnés dans l'arrêté du 08 mars 2021, **étant précisé que les travaux, aujourd'hui suspendus, devront reprendre le 02 août 2021** au plus tard;
 - Entreposer les éléments des façades à démonter dans un endroit sec et hors gel ; les photographier avant démontage et les numérotter ; en informer les services de la Ville et l'AWAP; entreposer les éléments démontés dans de bonnes conditions jusqu'au remontage des façades ;
 - Informer l'AWAP au minimum trois jours avant les premiers travaux de démontage, en ce compris les travaux préalables et nécessaires à ceux-ci ; réaliser les travaux de démontage, d'inventorisation et de stockage sous la surveillance de l'AWAP ;
 - Si la CITY MALL VERVIERS reste en défaut d'effectuer les travaux ainsi imposés, il pourra être procédé, à l'initiative de l'Administration communale, à ces travaux dans les plus brefs délais, aux frais, risques et charges de la SA CITY MALL VERVIERS ;
- **Article 2 :** Il appartiendra à la S.A. CITY MALL VERVIERS de garantir un gardiennage des immeubles 24h/24 ;
 - **Article 3 :** Un recours contre la présente décision peut être déposé par voie de requête au Conseil d'Etat, dans un délai de 60 jours à partir de sa notification.

Le présent arrêté sera notifié à la S.A. CITY MALL VERVIERS, propriétaire des immeubles incriminés et transmis pour information à Mr. le Chef de Corps de la Zone de Police Vesdre et à Mr. le Commandant de la Zone de Secours VHP. L'arrêté sera affiché sur les lieux et aux valves de l'Hôtel de Ville.

Fait à Verviers, le 30 juin 2021



La Bourgmestre,

Muriel TARGNION

