

FAISABILITÉ

22/11/2024

Version 01

COMMUNE DE
DAGNEUX

01
l'agence
au service des collectivités



Etat des lieux du Château Chiloup

La Commune de Dagneux a missionné l'Agence Départementale d'Ingénierie de l'Ain pour réaliser une étude urbaine sur le centre village (Convention 2023-079).

C'est dans ce cadre que l'état des lieux du Château Chiloup est réalisé (« Définition des besoins et des contraintes de l'étude »).

A la suite des ateliers de concertation, une étude de faisabilité technique avec différents scénarios sera présentée.

Etat des lieux du Château Chiloup

Une visite du site a eu lieu le 09 octobre 2024.

Attention, ce document n'est pas un diagnostic réglementaire et les points listés ne sont pas exhaustifs.

Sommaire :

1. Présentation du site
2. Constats
3. Synthèse

1. Présentation du site



Château Chiloup

Le site du château se trouve au centre de la Commune, à proximité immédiate de la Mairie et du groupe scolaire.

Il se trouve sur la parcelle 0693, section AC. Deux bâtiments se situent sur cette parcelle : le château et son annexe.

Le présent état des lieux porte sur le bâtiment du château.

Le bâtiment se compose de 5 niveaux :

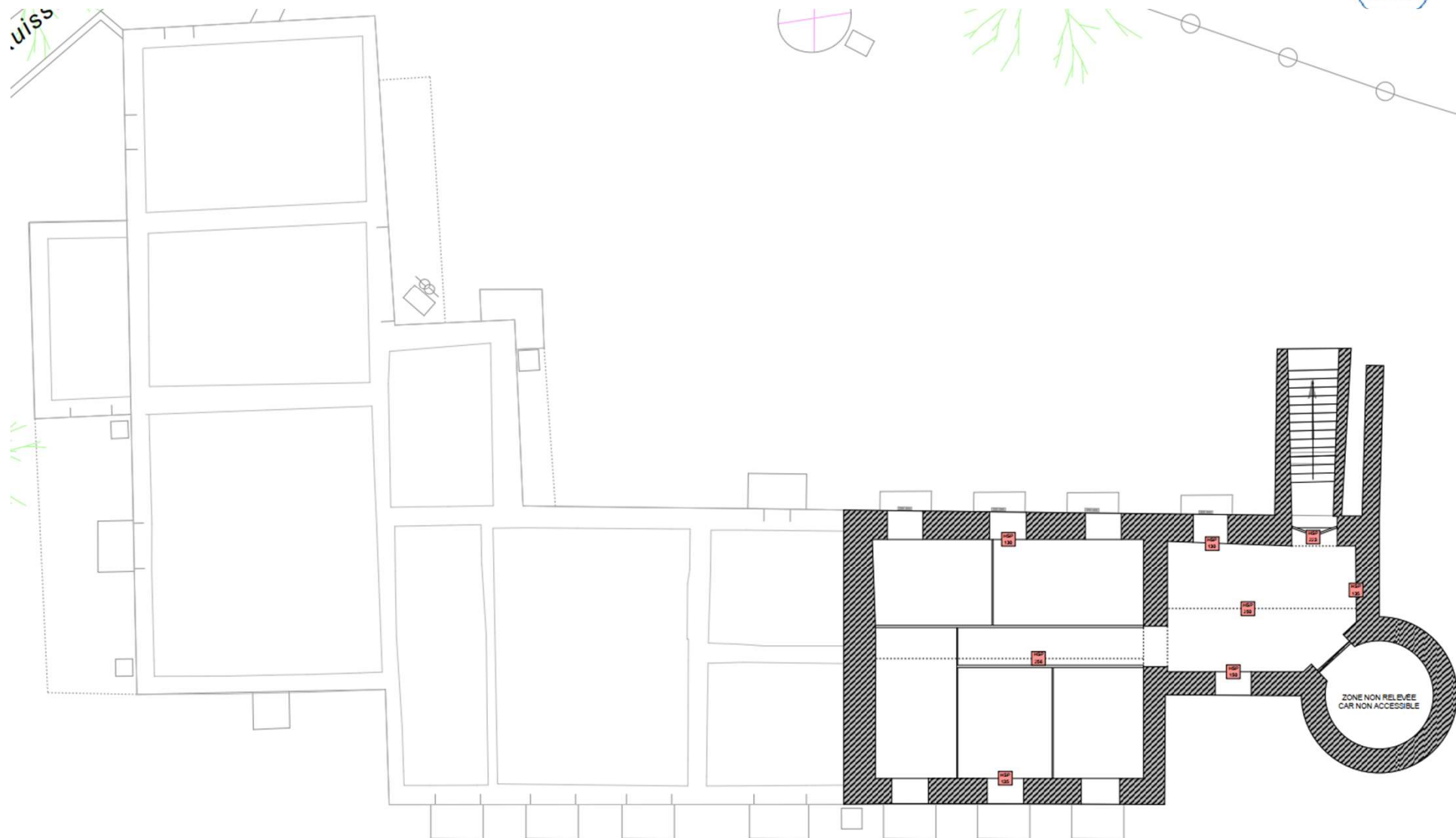
- Le sous-sol qui se situe seulement sous une partie du bâtiment. Il n'est pas utilisé.
- Le rez-de-chaussée qui est séparé en 3 espaces :
 - Un logement occupé,
 - Un espace utilisé par l'association de chasse,
 - Un espace utilisé par l'association Contes en Côtiers,
 - Un espace utilisé par la Commune.
- Le 1^{er} étage qui n'est principalement pas utilisé (sauf par l'association Contes en Côtiers lors de représentations sur site).
- Les combles qui ne sont pas utilisés.

Il a été édifié au 14^{ème} siècle.



Plan du sous-sol

l'agence
01



1.

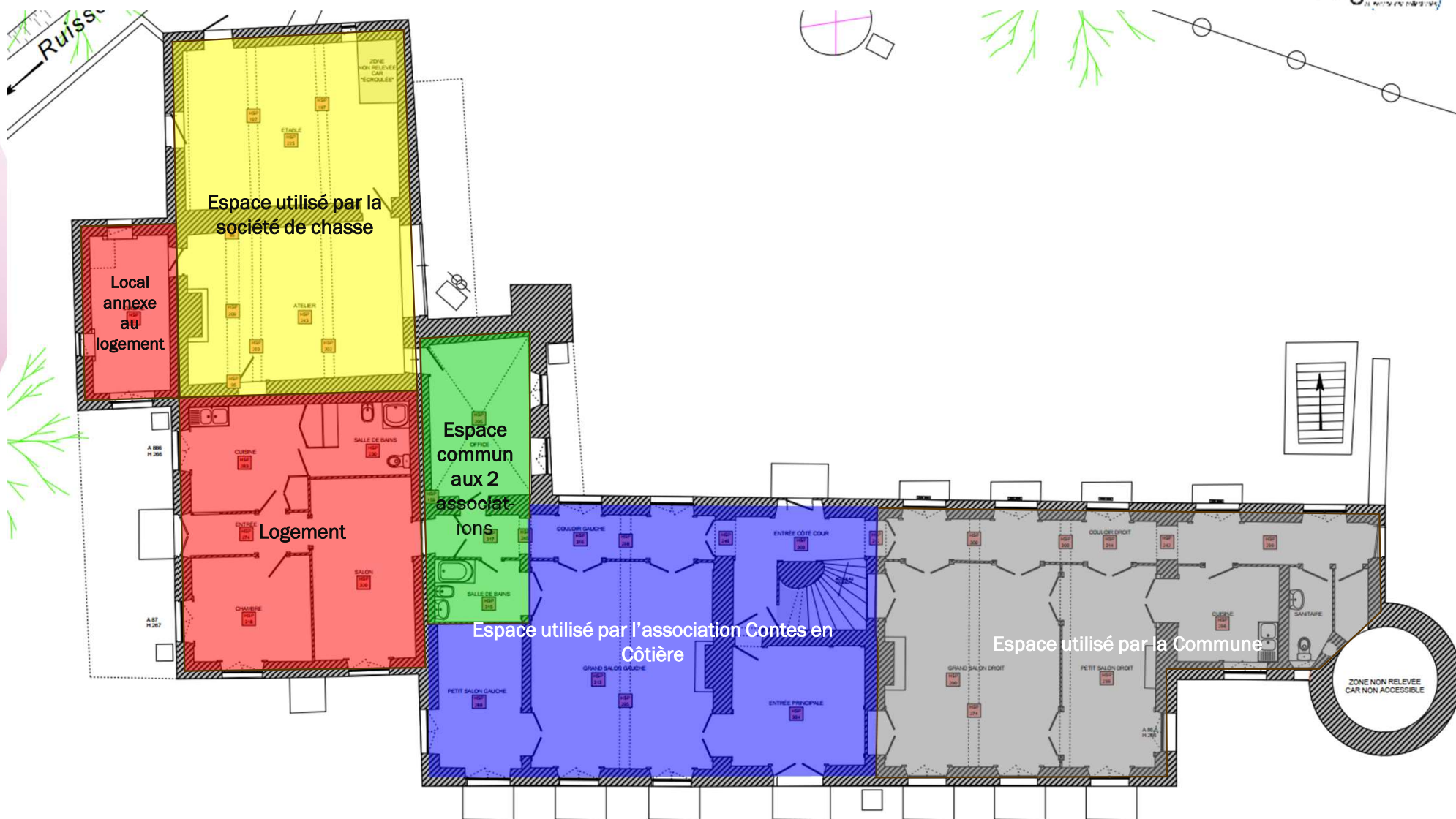




Plan du rez-de-chaussée

l'agence
01

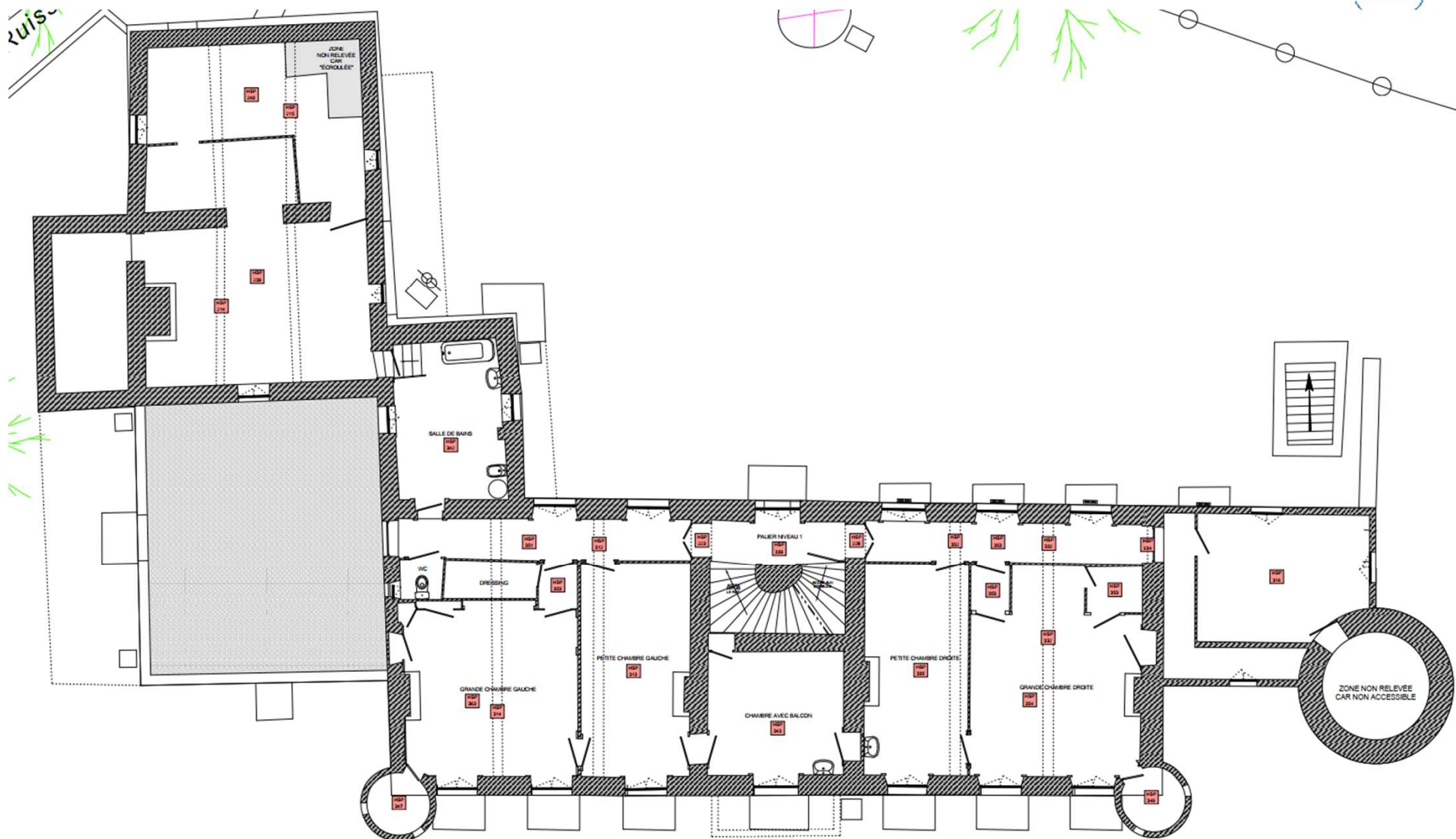
1.





Plan du 1^{er} étage

l'agence



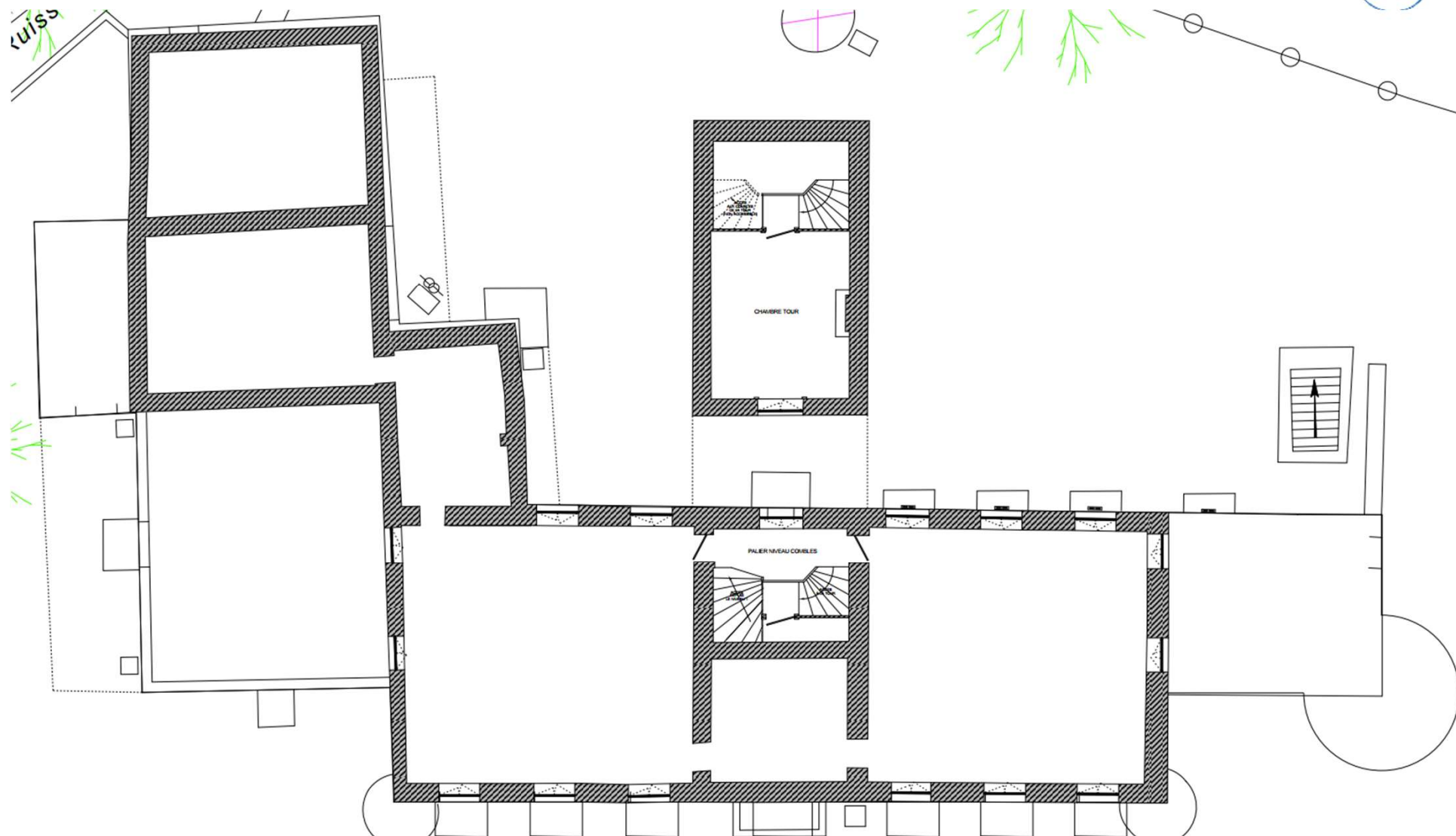
1.





Plan des combles

l'agence
01



1.

2 Constats

Le bâtiment n'a pas pu être visité en totalité. En effet, le logement étant loué, il n'était pas accessible le jour de la visite.

Le reste des locaux a été visité.

Ce bâtiment a plusieurs fonctions aujourd'hui :

- Logement,
- Bâtiment associatif (société de chasse et Contes en Côtère),
- Lieu de stockage.

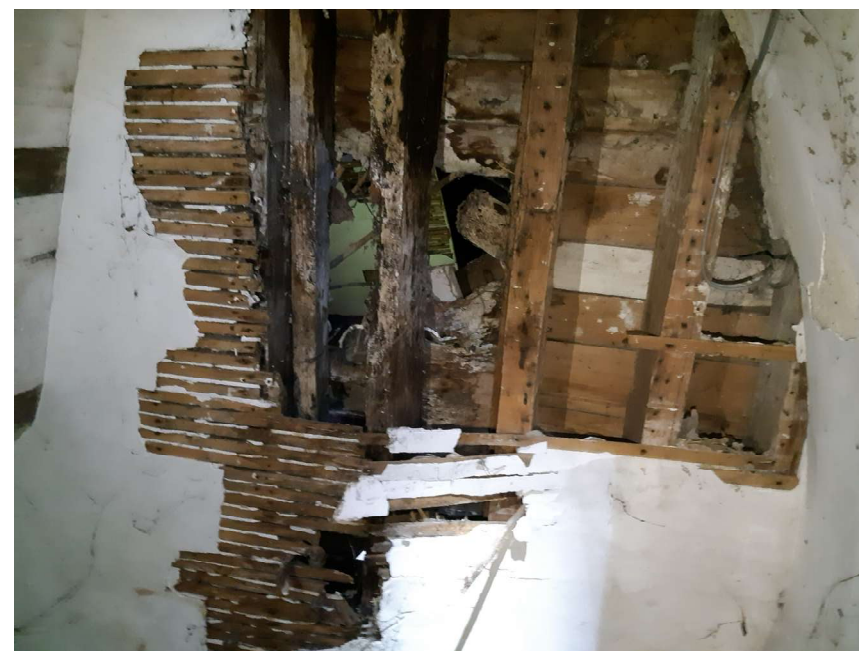


Etat de conservation générale :

Le bâtiment présente quelques faiblesses :

- On peut constater que des planchers s'affaissent, voire ont cédé par endroit.
- Des traces de moisissures et d'insectes xylophages peuvent inquiéter quant à l'état de conservation des murs et plancher. Un diagnostic mères/salpêtre est en cours de réalisation par la Commune.

Il est nécessaire de faire réaliser un diagnostic structurel du bâtiment (état des murs, des planchers et de la charpente). De plus, il est urgent d'interdire l'accès aux étages compte tenu de l'état de conservation des planchers, aussi bien aux associations qu'au personnel communal.





A l'extérieur, un raccord en tête de descente d'eaux pluviales (au-dessus de l'annexe du logement) est déboîté, ce qui engendre des dégâts sur la façade.

Il a été remarqué lors de la visite des locaux de l'humidité en pied de mur. Cela est lié aux phénomènes importants de pluie qui avaient eu lieu les jours précédents et à la rapide montée en charge du ruisseau présent sur la parcelle.

2





Le jour de la visite, des traces d'humidité étaient également présentes dans le local utilisé par la société de chasse. En effet, on peut facilement imaginer que l'eau s'est infiltrée sous la porte. Cela nuit à l'étanchéité du local, mais aussi à son isolation thermique.



L'ensemble des locaux présente une très faible isolation thermique et aucune ventilation mécanique. Tous ces facteurs (humidité, pas de VMC, pas d'isolation) favorisent le développement de champignons et accélèrent le phénomène de vieillissement et de dégradation de la structure.

Sécurité incendie :

Ce bâtiment a plusieurs fonctions, dont de l'accueil de public. **Or, aucune partie du site n'est déclarée comme Etablissement Recevant du Public (ERP).**

Le logement et son annexe doivent être isolés coupe-feu du reste du bâtiment, compte tenu des destinations et activités différentes.

Les escaliers intérieurs d'accès au sous-sol sont encombrés par du stockage, tout comme les différentes circulations. Cela peut nuire à une bonne évacuation du site en cas d'incendie.

Des rideaux ont été installés le long de murs. Celui nuit à la pérennité des murs (mauvaise respirabilité de la pierre) mais peut être une source de dégagement de fumée et de chaleur importantes en cas d'incendie.

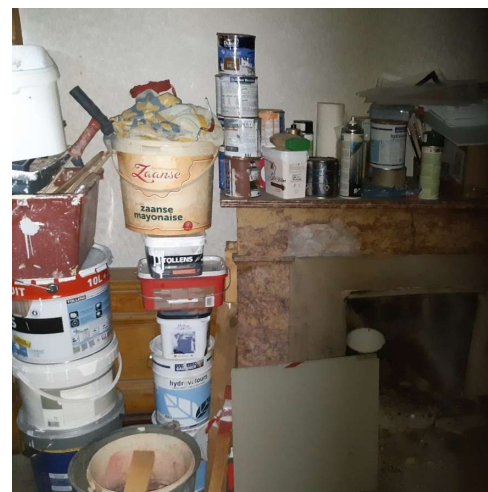
Des multiprises et des rallonges électriques sont présentes en très grand nombre. Cela est à proscrire car c'est une grosse source de départ de feu.

On note l'absence d'extincteur dans l'ensemble du bâtiment et d'alarme incendie (obligatoires compte tenu de l'utilisation du site).

Du stockage de peinture est réalisé, non conformément à la réglementation.

Des travaux de sécurisation ont été engagés dans la partie mise à disposition de la société de chasse.

Cette liste n'est pas exhaustive, elle doit être complétée par un diagnostic sécurité réalisé par un contrôleur technique.



Installation électrique du site :

Il y a deux compteurs électriques :

- Un pour le château (société de chasse + Contes en Côtère + Sanitaire)
- Un pour le logement

Des travaux d'électricité ont été réalisés récemment dans le local chasse. Ceux-ci doivent être validés par un contrôleur technique.

On a également constaté la présence de multiprises et de rallonge électrique. Cela est à proscrire dans des lieux recevant du public.

En 2022, un rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé par la société DIAGAMTER, voici ses conclusions :

L'installation d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) représente(nt). Nous vous conseillons de lever ces anomalies dans les meilleurs délais par un installateur électricien qualifié. Les anomalies constatées concernent :

- le dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- le dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- la liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- des matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tensions / Protection mécanique des conducteurs.
- des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Des informations complémentaires sont données, concernant :

- les socles de prises de courant, dispositifs de courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

L'installation intérieure d'électricité était alimentée lors du diagnostic, les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel ont pu être effectuées.



Diagnostic amiante :

En 2022, un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à été établi par la société DIAGAMTER dans le cadre de la vente. Il a été repéré visuellement des matériaux et produits contenant de l'amiante : des plaques en toiture au dessus de l'annexe du logement.

Dans la cadre de travaux, des diagnostics avec prélèvements et analyses devront être réalisés. Ceux-ci pourraient pointer d'autres matériaux contenant de l'amiante à l'intérieur du bâtiment.

Diagnostic accessibilité :

Le bâtiment accueillant du public doit avoir un diagnostic d'accessibilité (obligatoire, loi du 11 février 2005). Si une régularisation est faite pour le bâtiment (création d'un ERP), le diagnostic sera donc à réaliser.



Diagnostic plomb :

En 2022, un constat de risque d'exposition au plomb a été établi par la société DIAGAMTER dans le cadre de la vente. Les conclusions du rapport sont ci-dessous. **Les concentrations en plomb sont élevées. Il y a en a dans quasiment toutes les pièces et principalement dans un mauvais état de conservation.**

Présence de plomb

Présence de plomb dans revêtement dégradé et dans revêtement non dégradé, non visible ou état d'usage.

- Présence de plomb dans revêtement dégradé : En application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

- Présence de plomb dans revêtement non dégradé, non visible ou état d'usage : Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Présence de dégradation du bâti

Présence de situation de dégradation du bâti ou de risque de saturnisme infantile.

En application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique, étant donné la présence de situation(s) de dégradation du bâti ou de risque de saturnisme infantile, l'auteur du constat transmet ce jour un exemplaire de ce constat au Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé.

Adresse d'envoi de ce constat : ARS, Délégation départementale de l'Ain AGENCE REGIONALE DE LA SANTE DE L AIN, Monsieur Philippe GUETAT, 9 Rue de la Grenouillère CS 80409, 01000 BOURG EN BRESSE

3 Synthèse

Le bâtiment est menaçant pour ses usagers par divers aspects :

- Sécurité incendie
- Structurel
- Sécurité sanitaire (mérules, salpêtre, invasion xylophages, amiante, plomb)
- Electrique

Dans un premier temps, il est conseillé de vider le bâtiment de tout le stockage « inutile » (mobilier, rideaux, peintures,).

Dans un second temps, il serait opportun de lancer un diagnostic structurel du bâtiment et un diagnostic sécuritaire.

Si la Commune souhaite maintenir les associations communales dans le bâtiment, une régularisation accompagnée de travaux lourds doivent être réalisés.

Cependant, compte tenu de l'incertitude sur le devenir de ce bâtiment, il serait judicieux de le fermer, notamment pour l'association Contes en Côtère.

Informations complémentaires :

- *Des diagnostics réglementaires sont à réaliser dans tout logement avant location.*
- *Si du dépeçage d'animaux est réalisé dans le local mis à disposition de la société de chasse, les locaux doivent être conformes au règlement sanitaire départemental.*
- *Dans le local mis à disposition de la société de chasse, les utilisateurs souhaitent réaliser des travaux d'isolation. Il faudra être vigilant quant aux matériaux employés. Ils devront faire l'objet d'une validation par un contrôleur technique vis-à-vis de la sécurité incendie et de l'exécution conformément aux règles de l'art (notamment pour l'humidité).*



l'agence

au service des collectivités

Merci de votre écoute