

ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

Enquête publique ORI préalable à la DUP concernant 11 immeubles du centre ancien de la commune de Trévoux

Département de l'Ain

Commune de Trévoux

Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) concernant 11 immeubles du centre ancien de Trévoux et incluant un programme de travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat et de mise en valeur des immeubles

Enquête publique du 19 février au 20 mars 2024

**CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

avis motivé

Le 14 avril 2024



Le Commissaire-Enquêteur
Marie-Thérèse Antoinette-Font

ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

Enquête publique ORI préalable à la DUP concernant 11 immeubles du centre ancien de la commune de Trévoux

Objectifs de l'enquête :

L'enquête publique porte sur une opération de restauration immobilière (ORI) qui concerne 11 immeubles situés dans le centre ancien de Trévoux. Il s'agit d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) qui pourra être prescrite par arrêté préfectoral à l'issue de l'enquête publique. Cette ORI inclut un programme de travaux de remise en état et d'amélioration de l'habitat ainsi qu'une mise en valeur des immeubles.

La commune de Trévoux s'étire de la partie Sud-Ouest du plateau dombiste vers le Val de Saône. La superficie du territoire communal est de 571 hectares dont 46% sont occupés par des espaces urbanisés. L'histoire de la commune est riche, et il existe un patrimoine bâti important, plusieurs monuments historiques étant inscrits ou classés dans le secteur du centre ancien.

Depuis 1994, la ville met en valeur l'attractivité de son centre ville historique par l'utilisation de dispositifs de sauvegarde. Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) a été créée en 2019, se substituant à la ZPPAUP de 1994 (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager). L'AVAP, dès son approbation, est devenue un Site Patrimonial Remarquable ou SPR du fait de la promulgation de la loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) qui classe de facto les AVAP en SPR dès leur création. Ce site patrimonial remarquable possède son règlement et a un caractère de servitude d'utilité publique (SUP). Il englobe le coteau entre les remparts et tout le bâti ancien de Trévoux.

Dans le cadre de son action de préservation et de mise en valeur du patrimoine dans le secteur ancien, opérée tout d'abord sur le secteur public, la commune désire poursuivre son action sur l'habitat privé par la mise en place d'une opération de restauration immobilière (ORI) qui rend la réalisation des travaux obligatoires pour les propriétaires.

La commune de Trévoux, pour les secteurs anciens compris au sein du SPR, n'est pas couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSMV), ce qui rend nécessaire la procédure de déclaration d'Utilité Publique comme le précise l'article L.313-4-1 du code de l'urbanisme.

Conclusions et avis motivé du Commissaire-Enquêteur – avril 2024

ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

Enquête publique ORI préalable à la DUP concernant 11 immeubles du centre ancien de la commune de Trévoux

Tableau des 11 immeubles concernés par l'ORI

N°Fiche	N° de parcelle	N° de rue	Nom de Rue	Statut	Etat d'occupation	Nombre de lot	Nombre d'étages	Code AVAP
1	AD 497	3	Grande Rue	Copropriété	Occupé	5	3	C2
2	AD 113	5	Grande Rue	Unipropriété	Occupé	3	2	C2
3	AD 397/399	9	Grande Rue	Copropriété	Occupé	9	2	C2
4	AD 100	21	Grande Rue	Unipropriété	Occupé	4	4	C2
5	AD 160	76	Grande Rue	Unipropriété	Occupé	1	1	C2
6	AD 268	1 et 3	Rue des Halles	Unipropriété	Occupé	3	2	C2
7	AD 194	6	Rue des Halles	Copropriété	Occupé	2	2	C2
8	AD 387	13	Rue du Gvt des Dombes	Unipropriété	Vacant	5	2	C1
9	AD 229	22	Rue du Gvt des Dombes	Unipropriété	Occupé	3	2	C1
10	AD 358	6	Rue du Port	Copropriété	Occupé	7	3	C2
11	AD 490	16	Rue du Port	Unipropriété	Vacant	1	2	C2
Total						52		
C1	Immeuble d'intérêt patrimonial majeur							
C2	Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable							
	Monuments historiques inscrits ou classés							

Enquête publique :

Par la **délibération du conseil municipal URBA SF n°65, en date du 21 octobre 2020**, il a été décidé le lancement d'une opération de restauration immobilière (ORI) en centre ville de Trévoux ainsi que les modalités de concertation pour les 14 immeubles identifiés.

Par la **délibération UR n°51 en date du 7 juin 2023**, a été initiée la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) relative à l'opération de restauration immobilière (ORI) du centre ville de Trévoux.

Par **arrêté de Madame la préfète de l'Ain en date du 13 décembre 2023** il a été déclaré l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière de 11 immeubles situés dans le centre ancien de Trévoux incluant un programme de travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat et de mise en valeur de ces immeubles.

Siège de l'enquête publique	Monsieur le Maire de Trévoux
Mairie de Trévoux Place de la Terrasse 01600 Trévoux	Monsieur Marc Péchoux Président de la Communauté de Communes Dombes Saône Vallée (CCDSV) Conseiller départemental

ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

Enquête publique ORI préalable à la DUP concernant 11 immeubles du centre ancien de la commune de Trévoux

Quatre permanences du commissaire-enquêteur ont eu lieu durant l'enquête.

- ° lundi 19 février de 10h00 à 12h00
- ° jeudi 29 février de 15h30 à 17h30
- ° samedi 9 mars de 10h00 à 12h00
- ° mercredi 20 mars de 16h00 à 18h00

Un registre papier a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie. Une adresse courriel a été mise à la disposition du public. Les remarques pouvaient être transmises par courriel à l'adresse pref-declaration-utilite-publique@ain.gouv.fr à partir du 19 février à 10h00 et jusqu'au 20 mars à 18h avec une mise en ligne sur le site internet de l'Etat dans l'Ain www.ain.gouv.fr dans les meilleurs délais.

En conclusion de cette enquête et en l'état actuel du dossier, après :

- avoir précisé qu'il s'agit de se prononcer sur le projet d'une opération de restauration immobilière (ORI) concernant 11 immeubles situés dans le centre ancien de Trévoux, cette enquête étant préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)
- avoir étudié attentivement et en détail le dossier d'enquête publique relatif à l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), préalable à la déclaration d'Utilité Publique (DUP) ,
- avoir pris connaissance de la situation du périmètre de l'ORI mis en place au sein du site patrimonial remarquable d'une surface de 43 hectares. Le SPR comporte 4 secteurs bien distincts, S1 (intérêt architectural et urbain), S2 (secteur de faubourgs), S3 (secteur d'intérêt paysager) et enfin S4 (secteur de bords de Saône), et les 11 immeubles sont situés au sein du périmètre de l'ORI dans le secteur S1,
- avoir visité la commune de Trévoux, les secteurs anciens situés à l'intérieur de l'ORI et autour du périmètre de l'ORI, et plus particulièrement les lieux de situation des immeubles concernés par l'ORI,
- avoir visité avec attention le secteur S1 du SPR et jugé de l'aspect des 11 immeubles. Ce secteur S1 concentre la majorité des immeubles anciens composant le centre historique de Trévoux, et qui sont pour la plupart des immeubles d'intérêt patrimonial majeur, d'intérêt

ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

Enquête publique ORI préalable à la DUP concernant 11 immeubles du centre ancien de la commune de Trévoux

patrimonial remarquable, ou bien répertoriés sur la liste des monuments historiques inscrits ou classés.

- avoir étudié les caractéristiques de chacun des immeubles retenus pour l'ORI, et les diverses prescriptions relatives aux travaux prévus pour la remise en état de ces immeubles,
- avoir pris connaissance du coût des travaux, détaillés dans le dossier d'enquête, pour chacun des immeubles,
- avoir vérifié que les mesures de publicité prescrites par l'arrêté préfectoral avaient été respectées,
- avoir vérifié que le registre d'enquête papier et le dossier d'enquête publique avaient été mis effectivement à la disposition du public et ce, pendant toute la durée de l'enquête,
- avoir constaté qu'un poste informatique était effectivement mis à la disposition du public à la mairie et que les diverses pièces constituant le dossier d'enquête publique étaient consultables sur le site de la commune et sur le site des services de l'Etat,
- avoir vérifié que les personnes intéressées pouvaient déposer leurs remarques à l'adresse électronique pref-declaration-utilite-publique@ain.gouv.fr à partir du 19 février à 10h00 et jusqu'au 20 mars à 18h avec une mise en ligne sur le site internet de l'Etat dans l'Ain www.ain.gouv.fr dans les meilleurs délais,
- avoir été présente pour recevoir et informer le public lors des quatre permanences prévues en mairie de Trévoux,
- m'être entretenue avec Monsieur Richard Simmini, (Premier adjoint délégué à l'urbanisme, au foncier et au patrimoine communal), avec Monsieur Jérôme Fuentes (DGS) et avec Madame Pagnon (urbanisme) lors de la dernière permanence, qui ont bien voulu répondre à mes questions,
- avoir pris connaissance des réponses à mes questions envoyées au cabinet D2P Aménagement et plus particulièrement à Monsieur Méderic Fossard (directeur associé),

ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

Enquête publique ORI préalable à la DUP concernant 11 immeubles du centre ancien de la commune de Trévoux

Je constate,

- que les moyens réglementaires utilisés pour la publicité me paraissent avoir été suffisants pour avertir les administrés, cela bien que ma demande de distribution d'affichettes concernant l'avis d'enquête publique, à destination des propriétaires des immeubles retenus pour l'ORI, n'ait pas été suivie,
- qu'un affichage de l'avis d'enquête a été réalisé dans le périmètre de l'ORI, près de la salle des fêtes, vers la salle Paul Desplaces dans la Grande Rue de Trévoux et qu'un rappel de l'enquête publique a été fait dans la lettre d'informations municipales n°254 de février 2024 (Info Trévoux),
- que bien avant l'enquête publique, l'information a été assurée par une phase de concertation, une réunion publique générale, une réunion publique avec invitation des propriétaires des immeubles concernés par l'ORI et que des réunions individuelles ont été faites en mairie afin de renseigner les propriétaires sur la procédure, que des visites de certains appartements ont été organisées avec le consentement des propriétaires, que les parties communes des immeubles ont également été inspectées, cela durant une période s'étalant de 2021 à 2023,
- que les critères de sélection retenus pour le choix des immeubles ont été la dégradation et la vétusté du bien, l'état de vacance, la localisation dans le centre ancien, le potentiel résidentiel à valoriser et l'intérêt patrimonial et architectural à préserver,
- que les choix ont légèrement évolué en ce qui concerne le nombre d'immeubles sélectionnés mais qu'à la suite des visites et des échanges avec les propriétaires à propos des travaux envisagés, le choix s'est porté finalement sur 11 immeubles dégradés situés dans le secteur S1,
- que des fiches caractéristiques de chacun des immeubles ont été réalisées et présentent l'état général du bien, son occupation, l'audit des propriétaires sur les projets envisagés, l'historique des ventes, les diverses prescriptions relatives aux travaux à réaliser ainsi que des photos de l'extérieur et de certaines parties intérieures des parties communes ou des appartements,
- que les immeubles retenus pour l'ORI sont dégradés et ont besoin, outre le ravalement des façades, d'une restauration intérieure portant sur des bâtiments anciens, soit historiques, soit construits pour une

ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

Enquête publique ORI préalable à la DUP concernant 11 immeubles du centre ancien de la commune de Trévoux

bonne moitié avant 1945. La restauration dans le secteur SPR permettra d'avoir des logements décents, répondant aux normes actuelles d'habitabilité, et permettra d'offrir une choix diversifié de logements en coeur de ville avec des surfaces variants de 30 à 114 m² pour le projet de l'ORI,

- que pour le projet de l'ORI, cela devrait permettre d'offrir à la location 7 nouveaux logements actuellement vacants et des logements dans un immeuble actuellement vide, il est par ailleurs précisé dans le dossier d'enquête que les logements vacants sont en augmentation pour la commune de Trévoux et cela devrait permettre de légèrement résorber cette vacance,
- qu' après la déclaration de la DUP, les propriétaires auront l'obligation et non plus simplement la faculté de réaliser les travaux pour les immeubles restant dans l'opération et que ces travaux devront en outre être effectués conformément aux prescriptions prévues dans l'ORI,
- que dans le dossier d'enquête il n'est pas fait mention du délai qui sera accordé aux propriétaires pour la réalisation de leurs travaux en ce qui concerne les 11 immeubles retenus pour l'ORI, le coût de ces travaux étant potentiellement conséquent, le délai ne doit pas être trop court pour permettre le choix d'un artisan, les obtentions d'aides et la réalisation des travaux,
- que l'accompagnement de la commune s'avère donc très important pour aider les citoyens dans leurs démarches pour la réalisation des travaux. Logiquement, le délai ne pourra pas excéder 5 ans, car la durée de validité de la DUP ne peut pas excéder cette durée puisqu'il n'y a pas de plan de sauvegarde et de mise en valeur pour le secteur concerné,
- qu'il n'y a pas eu de remarques ou de questions formulées sur le registre d'enquête par aucun des propriétaires ou locataires des 11 immeubles concernées par l'ORI,
- que les remarques portées sur le registre papier émanent de deux habitants de Trévoux qui ne sont pas concernés par l'ORI, mais que les remarques concernant les façades ou le choix des immeubles restent intéressantes,
- que la remarque orale d'un propriétaire ayant reçu un courrier pour la réfection de sa façade confirme bien que le délai de 18 mois est assez

ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

Enquête publique ORI préalable à la DUP concernant 11 immeubles du centre ancien de la commune de Trévoux

court et que le coût des travaux est très important, d'où la nécessité d'un accompagnement,

- que suite à la remise du procès verbal des observations du public à Monsieur Jérôme Fuentes, le 27 mars 2024, j'ai pu prendre connaissance de la réponse de la commune en date du 6 avril 2024, laquelle n'a pas souhaitée répondre aux observations du public dans le cadre de l'enquête car, je cite : « elles n'apparaissent pas directement liées à l'action de préservation et de mise en valeur du patrimoine de la commune, aussi la municipalité se réserve la possibilité le cas échéant de traiter au cas par cas / individuellement chaque sujet. »,
- que les travaux à réaliser dans le centre ancien doivent être soumis à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (ABF). L'ABF n'a pas été rencontré, comme cela me l'a été confirmé, or, il aurait été intéressant d'avoir un échange avec cet architecte en amont de la rédaction du dossier soumis à enquête publique notamment sur la prise en compte de la réglementation en matière de patrimoine,

J'estime,

- que l'état du bâti de certains immeubles situés dans le centre ancien de Trévoux, bien placés, d'un intérêt architectural remarquable mais laissés soit à l'abandon, soit très peu entretenus depuis plusieurs années justifie qu'une action volontariste telle qu'une opération de restauration immobilière soit menée,
- que ce programme porte sur un nombre limité d'immeubles, ce qui est de nature à minimiser les risques financiers que l'exercice du droit de délaissement pourrait faire courir à la commune,
- que la DUP se justifie par la nécessité d'effectuer les travaux de restauration des immeubles retenus dans l'ORI afin de permettre de protéger et de valoriser ce patrimoine situé au sein du SPR de Trévoux,
- qu'il convient de supposer que les montants du coût des travaux qui sont indiqués couvrent l'ensemble des appartements de chaque immeuble, ce qui n'est pas dit de manière explicite dans le dossier,
- que d'autre part, les méthodes d'estimation lorsque les appartements n'ont pas pu être visités ne sont pas détaillées, ce qui laisse supposer que l'incertitude autour de ces chiffres est probablement importante,

ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

Enquête publique ORI préalable à la DUP concernant 11 immeubles du centre ancien de la commune de Trévoux

- qu'il aurait été utile que les surfaces habitables totales par immeuble soient données, ce qui aurait permis de mieux appréhender l'amplitude des variations des estimations, par exemple entre l'immeuble 8 et l'immeuble 11,
 - que trois bâtiments, parmi ceux concernés par l'ORI (immeubles n°1, n°3, et n°4), ont fait l'objet d'un ravalement de façade avant l'enquête publique, et que parmi eux, l'immeuble n°3, parcelle 397/399 au 9 Grande Rue et qui ne comporte aucun logement vacant, ne nécessite plus que la réalisation de travaux mineurs sur les parties communes. Ces travaux sont déjà programmés par les propriétaires ; il conviendrait donc de le retirer du périmètre de l'ORI,
 - que concernant l'immeuble n°7 sur la parcelle AD194, situé au 6 Rue des Halles, sur les deux propriétaires de ce bien, l'un d'entre eux n'a pas été retrouvé et que l'autre désire racheter le bien afin d'effectuer les travaux de restauration. La situation est figée, il convient de mettre en œuvre tous les moyens disponibles pour retrouver le propriétaire manquant ou de prendre des mesures permettant un déblocage de la situation, afin de permettre la réalisation des travaux. Il serait peut être judicieux de ne pas conserver cet immeuble au sein du périmètre de l'ORI,
 - que pour l'immeuble n°10, parcelle A358 au 6 rue du Port pour lequel il existe une suspicion d'indignité sur le logement situé au premier étage, cette procédure ORI est tout particulièrement adaptée et nécessaire,
 - que la mise en place de l'ORI pour les tous les autres bâtiments retenus, est justifiée car plusieurs bâtiments présentent un état extérieur très dégradé, et un état intérieur vétuste et dégradé comme le montrent les photos du dossier, ils nécessitent donc une réhabilitation importante afin d'offrir aux locataires un logement conforme aux normes d'habitabilité actuelles,
 - que suite aux remarques du public, des solutions doivent être trouvées pour éviter le « parasitisme des façades ». La commune doit impérativement sensibiliser les intervenants extérieurs sur le respect des façades existantes, en les incitant à une pose soignée des divers éléments (câbles électriques, fibre, boîtiers, conduites d'évacuation diverses...), par le biais d'une demande préalable en mairie avant toute intervention. Un contrôle mériterait d'être mis en place par la commune, afin d'éviter toute dégradation de l'aspect des façades restaurées, surtout au sein du SPR dans lequel se situent de nombreux bâtiments patrimoniaux,
-

ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

Enquête publique ORI préalable à la DUP concernant 11 immeubles du centre ancien de la commune de Trévoux

J'émet en conséquence,

un AVIS FAVORABLE pour ce projet d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) concernant 11 immeubles du centre ancien de Trévoux et incluant un programme de travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat et de mise en valeur des immeubles dont l'enquête publique est préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP),

Avec les 5 recommandations suivantes:

1 – qu'une réflexion soit menée sur le bien-fondé de conserver l'immeuble n°3, parcelle 397/399 au 9 Grande Rue pour lequel j'estime que les travaux restants à effectuer ne sont pas de nature à justifier son maintien dans l'ORI,

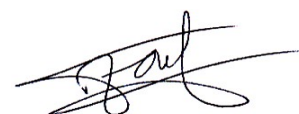
2 – que pour l'immeuble n°7 sur la parcelle AD194 au 6 Rue des Halles, il convient de réfléchir à son maintien au sein de l'ORI tant que le propriétaire manquant n'a pas été retrouvé,

3 – que la commune sensibilise les intervenants extérieurs dans le sens du respect des façades existantes et notamment celles qui ont été ravalées, en cas d'installation d'éléments divers (câbles divers, boîtiers...), en les incitant à une pose soignée de ces éléments,

4- que le délai concernant la réalisation des travaux soit suffisamment long pour permettre aux propriétaires de choisir un artisan et d'obtenir les aides financières nécessaires à la réalisation des travaux,

5- que les façades en pierre, si celles-ci sont de bonne qualité, ne soient pas recouvertes d'un enduit, cela concerne les immeubles n°10 et n° 11.

Fait le 14 avril 2024



Le commissaire-enquêteur,
Marie-Thérèse Antoinette-Font
