

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

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

- Objet de l'enquête publique
- Déroulement de l'enquête publique
- Observations du public et analyse du dossier
- Annexes au rapport.

Le 12 avril 2024



Le Commissaire-Enquêteur
Marie-Thérèse Antoinette-Font

Le présent document compte un total de 59 pages
dont 5 annexes qui sont indissociables du rapport.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69
- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -

SOMMAIRE

1 OBJET DE L' ENQUÊTE ET DU PRESENT DOCUMENT.....	3
1.1 PRÉSENTATION DES IMMEUBLES CONCERNÉS PAR LE PROJET.....	4
1.2 CADRE JURIDIQUE.....	5
1.3 L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	6
2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	7
2.1 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	7
2.2 DATE ET PÉRIMÈTRE DE L'ENQUÊTE.....	8
2.3 MESURES DE PUBLICITÉ.....	8
2.4 SIÈGE ET MODALITÉS DE L'ENQUÊTE.....	10
2.5 INITIATIVES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	11
2.5.1 Nombre et date des permanences.....	11
2.5.2 Échanges réguliers avec le maître d'ouvrage.....	12
2.5.3 Visite des lieux	12
2.5.4 Compléments de dossier.....	12
3 DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	13
3.1 PRÉSENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	13
3.2 DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) DE L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI).....	18
3.3 PRÉSENTATION DU PROJET D'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)	20
3.4 CHOIX DES IMMEUBLES RETENUS POUR L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI).....	22
3.5 PRESCRIPTIONS RELATIVES À CHACUN DES 11 IMMEUBLES.....	23
3.5.1 Justification de l'utilisation du dispositif de type ORI.....	26
3.5.2 Les droits et les devoirs liés à l'ORI.....	27
3.6 EFFETS DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	29
3.7 ESTIMATION DU COÛT DE L'OPÉRATION.....	30
4 REGISTRE D' ENQUÊTE PUBLIQUE	34
4.1 OBSERVATIONS ÉCRITES.....	36
4.2 OBSERVATIONS ORALES	38
5 ANALYSES ET RÉPONSES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR ET DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	38
6 ANNEXES.....	41

L'avis du commissaire enquêteur est donné dans un document séparé et indissociable de ce rapport.

1 OBJET DE L' ENQUÊTE ET DU PRESENT DOCUMENT

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.

1.2 Cadre juridique

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 14 immeubles initialement 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 un **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 dans les formes prescrites notamment par les textes suivants:

- le code de l'urbanisme et notamment les articles L.313-4 et suivants et R.313-23 et suivants ;
- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L131-1 à L.121-4 et l'article R.112-12;

Cet arrêté a été adressé à Monsieur le Maire de Trévoux et Madame la commissaire-enquêteur et son suppléant.

Suivant l'article L.313-4 du code de l'urbanisme :

« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre. »

Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique.

De fait, si la commune de Trévoux est dotée d'un site patrimonial remarquable, ses quartiers anciens ne sont pas couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSVM) d'où la nécessité d'une déclaration d'utilité publique comme le précise l'article suivant du code de l'urbanisme :

Article L.314-4-1 du code de l'urbanisme :

«Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière, ou de l'État avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.»

1.3 L'enquête publique

Le commissaire-enquêteur désigné par le président du tribunal administratif dirige l'enquête publique. Celle-ci est une procédure ouverte permettant l'expression publique des intérêts contradictoires ainsi que l'échange d'informations entre le public et le commissaire-enquêteur en ce qui concerne la nature et les choix retenus pour la réalisation du projet soumis à enquête.

Pour le projet en question, l'enquête se déroule sur la seule commune de Trévoux. L'enquête publique a une durée d'un mois avec une possibilité de prorogation exceptionnelle de 15 jours supplémentaires sur l'avis du commissaire-enquêteur.

Aucune prorogation d'enquête n'a eu lieu pour le présent projet.

En vertu de l'article L 123-15 du code de l'environnement modifié par ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016-art 3, à l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête :

« - rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête,
- le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage. »

Selon l'article L 123-16 du code de l'environnement, modifié par la loi n°2018-148 du 2 mars 2018, "le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du

commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci".

Par ailleurs le rapport (avec toutes les annexes) et ses conclusions, ainsi que le mémoire en réponse du demandeur au procès verbal de notification des observations, seront adressés à Madame la préfète de l'Ain ainsi qu'à Monsieur le Maire de Trévoux. Une copie du rapport et des conclusions sera envoyée par le commissaire-enquêteur à Madame la Présidente du tribunal administratif de Lyon.

Ces documents seront également tenus à la disposition du public, en mairie (rapport papier), sur le site internet de la commune et en préfecture ou à la DDT (Direction Départementale des Territoires), durant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Les personnes intéressées peuvent également obtenir communication de ces documents.

2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Madame la Présidente du tribunal administratif de Lyon a désigné Madame Marie-Thérèse Antoinette Font en qualité de commissaire-enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique N°E23000156/69, par décision en date du 29 novembre 2023 (Annexe 2).

Après s'être assuré du type d'enquête proposée, du territoire concerné, de son indépendance par rapport au projet et après avoir jugé de l'absence d'intérêts directs ou indirects qu'il aurait pu avoir avec le maître d'ouvrage le commissaire-enquêteur a accepté les fonctions relatives à cette enquête publique.

Monsieur Alain Avitable a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur suppléant, pour cette enquête publique, par le tribunal administratif de Lyon.

2.2 Date et périmètre de l'enquête

Par arrêté préfectoral du 13 décembre 2023 (Annexe 1), une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération immobilière de 11 immeubles du centre ancien de Trévoux a été organisée du **19 février 2024 (10h) au 20 mars 2024 (18h) soit 31 jours consécutifs.**

L'enquête a porté réglementairement sur le territoire communal de Trévoux.

2.3 Mesures de publicité

o Arrêté municipal d'enquête publique

L'arrêté précité satisfait globalement aux exigences de publicité d'enquête. L'affichage de cet arrêté a été fait à l'extérieur dans l'emplacement près de la porte de la mairie, avant le 9 février 2024, de l'arrêté d'enquête publique enquête sous forme de trois feuilles A4.

L'obligation légale est donc satisfaite.

o Insertions dans la presse

Un avis d'ouverture d'enquête publique a fait l'objet de deux séries de parutions dans la presse, dans les délais légaux, soit deux semaines avant le début de l'enquête et une semaine après son ouverture, par les services de la Préfecture :

- Le Progrès de l'Ain, le 2 février 2024 et le 23 février 2024
- La Voix de l'Ain, le 2 février 2024 et le 23 février 2024

Ces parutions de l'avis d'enquête comportaient toutes les indications nécessaires au public pour la consultation du dossier en mairie. Il était également fait mention des moyens pouvant être utilisés par le public pour consigner les observations et la possibilité de consulter le rapport et ses conclusions en fin d'enquête.

Un justificatif de ces parutions m'a été envoyé par les services de la préfecture (Annexe 3).

L'obligation légale est donc satisfaite.

o **Affichage de l'enquête**

L'avis d'enquête publique a été affiché dans l'emplacement vitré près de l'entrée de la mairie sous la forme d'une affiche jaune format A2, à côté de l'arrêté d'enquête publique. L'accessibilité et la lisibilité étaient aisées durant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête a également été affiché dans les emplacements communaux réservés à cet effet et également vers la salle des fêtes et dans le secteur ancien de Trévoux. Son accessibilité et sa lisibilité étaient aisées pendant la durée de l'enquête. Cet avis d'enquête publique était aussi consultable sur l'écran tactile à l'entrée de la mairie et sur le site de la commune et le site des services de l'état.

Un certificat d'affichage a été signé par Monsieur Marc Péchoux, Maire de Trévoux, le 21 mars 2024. Il a été envoyé à la Préfecture de l'Ain (Annexe 4).

Les informations concernant l'enquête publique sont parues sur le site internet officiel de la Mairie de Trévoux dans le délai des 15 jours avant le début de l'enquête.

La lettre d'informations municipales n°254 de février 2024 (Info Trévoux) comportait les informations sur l'enquête publique, but de l'enquête, durée et dates de permanences ainsi que les moyens offerts pour déposer une remarque.

Le commissaire-enquêteur avait demandé une distribution d'affichettes dans les boîtes aux lettres des immeubles concernés, mais cela n'a pas été réalisé comme me l'a confirmé Monsieur Fuentes dans son courriel du 19 mars. La municipalité a privilégié l'information et les rencontres avec les propriétaires avant l'enquête publique, les supports de communication municipaux et les affichages réglementaires.

Les divers moyens d'affichage et de publicité utilisés semblent cependant avoir été suffisants pour permettre une bonne information du public.

Mesures de publicité et d'information antérieures à l'enquête publique :

- En octobre 2020, parallèlement au lancement de la concertation publique, une quinzaine d'immeubles sont recensés pour faire partie de l'opération de restauration immobilière et un périmètre opérationnel du projet a été défini.
- La concertation publique a été mentionnée sur le site internet de la mairie, un cahier déposé en mairie permettait de consigner les remarques (il n'y en a eu aucune), une notice explicative permettait de prendre connaissance des enjeux et des modalités de l'opération.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

- Les propriétaires, à l'issue de la première sélection d'immeubles à restaurer, ont été contactés par un courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception en novembre 2020 afin d'organiser la visite de leur bien.

- Les premières visites de logements ont eu lieu en janvier et juin 2021 (vérification de l'état réel du bien et liste des travaux à réaliser).

- En septembre 2022 les propriétaires ont été recontactés par un courrier d'invitation et reçus en réunion publique le 17 octobre 2022 (25 participants), plusieurs questions ont été posées :

- Contexte de la mise en place de restauration immobilière.
- Fonctionnement du dispositif Malraux.
- Subventions mobilisables pour les travaux

- En décembre 2022, des réunions individuelles à la mairie ou par visioconférence, entre le 14 et le 21 décembre, ont été organisées suite à l'envoi d'un courriel. A cette occasion, 15 à 20 propriétaires ont posé des questions ou demandé des précisions.

Les objectifs ont été expliqués individuellement et un point a été fait sur les travaux déjà réalisés. Les projets des propriétaires ont été évoqués et un point sur l'occupation des logements a été fait.

- De nouvelles visites de logements ont été effectuées entre janvier et février 2023.

-Les parties communes de tous les immeubles identifiés ont été visitées.

-Malgré les divers moyens utilisés (courrier postal, courriel, téléphone) certains propriétaires ont refusé de faire visiter leurs logements, ou cela s'est avéré impossible (propriétaire introuvable ou résidant à l'étranger).

2.4 Siège et modalités de l'enquête

Le siège de l'enquête se situait à la mairie de Trévoux, où se trouvaient les pièces du dossier d'enquête concernant l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière (DUP/ORI) ainsi que le registre d'enquête papier. Ces documents ont été paraphés par mes soins.

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

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69
- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -

Le public intéressé pouvait prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations sur les registres aux jours et aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, soit:

- lundi 8h30 à 12h00 et 15h à 17h30
- mardi, jeudi, vendredi 8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h30
- mercredi 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17h30
- samedi 8h à 12h

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

Les diverses pièces mises à la disposition du public durant l'enquête ont été récupérées le mercredi 20 mars, dernier jour d'enquête, à 18 heures.

Les pièces du dossier soumis à enquête publique étaient consultables sur le site internet de l'État dans l'Ain www.ain.gouv.fr

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, et mises en ligne sur le site internet de l'État dans l'Ain www.ain.gouv.fr dans les meilleurs délais.

Les remarques et observations transmises par voie postale pouvaient être envoyées à la mairie de Trévoux à l'attention du commissaire-enquêteur et annexées par ses soins au registre d'enquête papier.

La mairie de Trévoux m'a réservé un excellent accueil, ainsi qu'au public, et m'a assuré de son entière collaboration bien que le service d'urbanisme ait été en effectif restreint à cette période.

Aucun incident majeur n'a été porté à ma connaissance pendant la durée de l'enquête.

2.5 Initiatives du commissaire-enquêteur

2.5.1 Nombre et date des permanences

J'ai opté pour un nombre régulier et échelonné de permanences en concertation avec Madame Fournel des services de la préfecture de l'Ain (Bureau de l'aménagement de l'urbanisme et des installations classées / Direction des

collectivités et de l'appui territorial). Un samedi matin, jour de marché, a été retenu.

La première des quatre permanences a été programmée dès le début de l'enquête. Le registre a été clos par mes soins le 20 mars 2024, à la fin de la dernière permanence, dernier jour de 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

2.5.2 Échanges réguliers avec le maître d'ouvrage

Un échange régulier a eu lieu avec la municipalité. Monsieur Richard Simmini, (Premier adjoint délégué à l'urbanisme, au foncier et au patrimoine communal), Monsieur Jérôme Fuentes (DGS) et Madame Pagnon (urbanisme) en fin d'enquête, ont été présents pour répondre à mes questions :

- avant l'ouverture de l'enquête ;
- au cours de l'enquête.

Une réunion a été organisée le 13 février 2024, à 15h, à la Mairie de Trévoux avec Monsieur Simmini, et Monsieur Fuentes afin d'aborder certains points du dossier d'enquête publique.

- publicité et affichages,
- registre d'enquête publique.

A ma demande, le dossier a été complété par l'arrêté d'enquête publique.

2.5.3 Visite des lieux

Afin de m'imprégner du projet et de répondre au mieux aux éventuelles demandes du public, une visite du centre ancien de la commune a été effectuée le jeudi 15 février pour visualiser l'emplacement des divers bâtiments retenus pour l'ORI et leur aspect général. Une seconde visite a été effectuée par mes soins, vers la fin de l'enquête, le 20 mars 2024 afin de détailler certains aspects des façades du centre ancien mis en évidence par le public pendant les permanences.

2.5.4 Compléments de dossier

Un exemplaire papier du dossier d'enquête publique m'a été envoyé par courrier postal par les services de la préfecture le 3 janvier 2024.

Un registre d'enquête publique papier et le dossier d'enquête publique reçus en mairie ont été complétés à ma demande, par l'arrêté préfectoral du 13 février. J'ai également complété le dossier par les envois de Madame Fournel concernant les justificatifs des parutions de l'avis d'enquête publique dans les journaux du 2 février (lors de la première permanence) et du 23 février 2024 (lors de la deuxième permanence).

Afin d'étudier de manière approfondie le projet et de répondre aux remarques des administrés, des échanges par courrier électronique ont eu lieu avec le service d'urbanisme de la mairie de Trévoux. Je n'ai malheureusement pas obtenu toutes les réponses escomptées.

Des informations n'ont été également fournies par Monsieur Médéric Fossard (Directeur associé) du cabinet D2P aménagement.

3 DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

La demande de la commune concerne le dossier afférant au projet lui-même. Le dossier doit être conforme sur la forme comme sur le fond, le projet doit être cohérent avec la situation existante.

3.1 Présentation du territoire communal

Géographie

La commune de Trévoux se situe dans le département de l'Ain dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, elle s'étire le long de la partie Sud-Ouest du plateau dombiste au Val de Saône.

Son altitude varie entre un minimum de 167 m et un maximum 258 m. La superficie du territoire communal est de 571 hectares dont entre autres, 31% de terres agricoles (élevages, cultures...), 12% d'espaces forestiers et semi-naturels ; la Saône occupe 7% du territoire communal et 46% du territoire est occupé par des espaces urbanisés.

La population de Trévoux avoisine 6845 habitants en 2017 ce qui représente une densité d'environ 1185 habitants/km².

La population de Trévoux entre 2012 et 2017 avait tendance à légèrement augmenter (naissances, nouveaux arrivants). L'occupation des résidences principales est équilibrée entre propriétaires et locataires. L'habitat est bien diversifié avec un équilibre entre maisons individuelles et appartements. Les

logements anciens sont situés principalement au sein du bourg, qui présente un patrimoine remarquable.

Situation territoriale

La commune de Trévoux est située sur la rive gauche de la Saône. Elle se situe à 25 km de Lyon, à environ 12 km de Villefranche-sur-Saône et à 50 km de Bourg-en-Bresse.

Trévoux fait partie de la Communauté de Communes Dombes-Saône Vallée ou CCDSV créée le 1er janvier 2014, elle regroupe 19 communes pour une population d'environ 35000 habitants. Par la communauté de communes, Trévoux adhère au syndicat mixte Val de Saône-Dombes en charge du SCOT (Schéma de Cohérence et Organisation Territoriale) qui intègre les orientations de la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement de la Métropole Lyonnaise) et au syndicat mixte Avenir Dombes en charge du CDDRA (Contrat de Développement Durable Rhône-Alpes).

Environnement, paysage, patrimoine

Paysage

Le territoire communal comporte surtout des paysages urbains et périurbains. Il comporte trois grandes entités paysagères, la plaine de la Saône (sud et ouest), le coteau urbanisé (partie centrale avec des pentes de 40 à 25%) et le plateau de Dombes (petit espace au nord).

La commune de Trévoux est labellisée « Plus beaux détours de France » et « Station verte ».

Les cônes de vue doivent être préservés.

Patrimoine

La communauté de communes Dombes Saône Vallée a en outre obtenu le Label « Pays d'Art et d'Histoire » en 2008.

-Au niveau de la commune, on trouve un patrimoine riche et diversifié qui est enrichi par un patrimoine archéologique, historique et culturel important.

-On trouve également des maisons en pisé anciennes et situées principalement dans le centre ville, ainsi que de nombreuses maisons en pierre, des demeures bourgeoises ou de maître avec des parcs.

-Quelques fermes typiques en pisé, pierres et galets se trouvent également sur le territoire communal.

-La Halle de marchandises et le Château d'eau, vestiges de l'ancienne ligne ferroviaire « Trévoux - Croix-Rousse », sont toujours visibles.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69
- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -

-Un petit patrimoine subsiste, nombreux murs de clôture, portails, grilles, ferronneries, ancien moulin...

La commune de Trévoux a été la capitale de la principauté de Dombes de 1402 à 1762.

L'inventaire général du patrimoine culturel répertorie plusieurs édifices sur la liste des Monuments historiques, ou des édifices inscrits partiellement.

Seul le château de Trévoux, construit au XIVE siècle sur un site fortifié du XIe siècle, est classé partiellement par arrêté du 13 juin 1913.

Les monuments historiques inscrits sont les suivants:

- la Maison Guerrier, 6 rue du Port, inscrite partiellement par arrêté du 6 juin 1933, (**Bâtiment qui est compris dans la liste des 11 immeubles retenus pour l'ORI**)
- le portail de l'Hôtel du gouverneur des Dombes, inscrit partiellement le 6 juin 1933, (**Bâtiment qui est compris dans la liste des 11 immeubles retenus pour l'ORI**)
- la Maison Anginieur ou Hôtel de la Grande Mademoiselle, 19 rue du Gouvernement, inscrite le 26 juillet 1933,
- la Maison Thermac, 25 Grande Rue, inscrite partiellement par arrêté du 26 juillet 1933,
- le Château de Fétan, inscrit partiellement par arrêté du 30 janvier 1973,
- la Maison des « Sires de Villars », 33 rue du Gouvernement, inscrite partiellement (Hôtel Pierre et Anne de Bourbon)par arrêté du 22 juillet 1991,
- le Château de Corcelles, inscrit partiellement par arrêté du 26 mars 1996 ,
- le Parlement, inscrit en totalité le 28 février 2006.

Des sites classés et inscrits au titre de la loi 2 mai 1930 font l'objet d'un règlement spécifique. Il s'agit du site de la terrasse (inscrit en 1935), du site du 1 rue Casse-Cou (inscrit en 1965), du site formé par les rues du Gouvernement, Casse-Cou, Grande Rue classé en 1935 au titre des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque (**Secteurs où se situent des bâtiments retenus pour l'ORI**).

Au cours des siècles les nombreux vestiges de petites dimensions retrouvés lors de travaux divers ont conduit les autorités régionales à arrêter sur Trévoux des Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ZPPA). Tout projet doit être soumis aux services de la DRAC.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

**- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -**

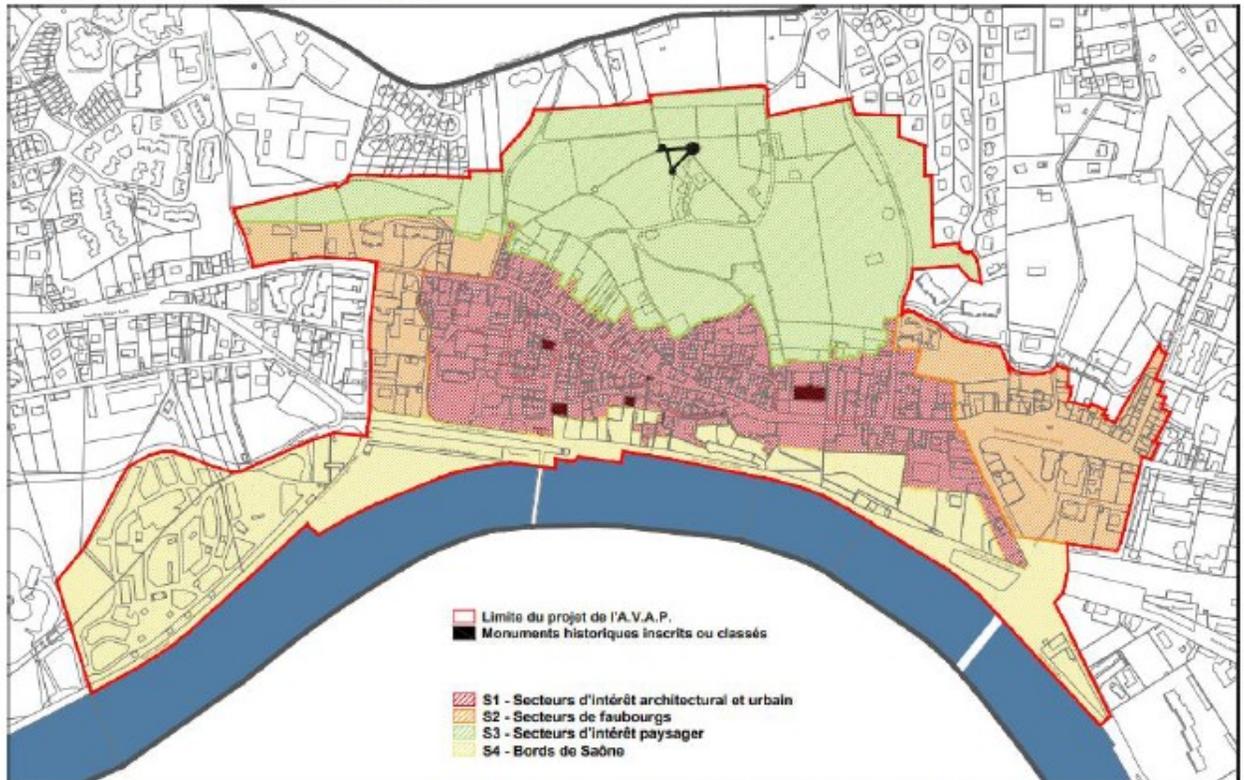
La zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager englobe le coteau entre les remparts et tout le bâti ancien de Trévoux.

Le Site patrimonial remarquable occupe 43 hectares dont 15 ha à caractère paysager « naturel », sa destination est de préserver la qualité du bâti existant, et de promouvoir la qualité architecturale urbaine et paysagère au travers des projets. Ce secteur regroupe la vieille-ville, les extensions de la vieille-ville, le coteau, le front de Saône.

Les délimitations et secteurs du SPR correspondent aux 4 secteurs visibles sur le plan :

- S1 intérêt architectural et urbain (rouge)
- S2 secteur de faubourgs (orange)
- S3 secteur d'intérêt paysager (vert)
- S4 secteur de bords de Saône (jaune)

Délimitation et secteurs de l'A.V.A.P



DÉPARTEMENT DE L'AIN | TRÉVOUX | A.V.A.P. | Rapport de présentation | Janvier 2019

Le règlement du SPR est compatible avec le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) et permet d'établir une véritable stratégie urbaine et patrimoniale, en lien avec le PLU. Le PLU met en avant la réhabilitation du bâti ancien qui participera à l'objectif de conception durable.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

**- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -**

Le règlement comprend les caractéristiques, objectifs et orientations réglementaires correspondant à chaque secteur (S1, S2, S3, S4) ainsi que le règlement concernant les éléments patrimoniaux (immeubles, espaces ou éléments ponctuels).

Pour chacun des secteurs sont présentées les dispositions relatives au paysage, espaces urbains et espaces extérieurs (intégration paysagère, parcellaire, places, rues piétonnes, traboules, murs, espaces verts, ouvrages hydrauliques, réseaux..) ainsi que les dispositions relatives aux constructions (implantation, toitures, façades, menuiseries, ferronneries..).

Les monuments inscrits ou classés recouvrent une grande partie du centre ville et sont regroupés dans un unique « Périmètre Délimité des Abords » ou PDA qui remplace l'ancienne zone de vigilance patrimoniale de 500 m de rayon autour des monuments inscrits ou classés. Ce PDA a contribué au tracé du périmètre du SPR sur la partie nord.

Le règlement spécifique du SPR en assure la gestion.



3.2 Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité Publique (DUP) de l'Opération de restauration immobilière (ORI)

Le dossier d'enquête comporte :

- un préambule (3 pages)
 - objet et étapes de la mise en œuvre de l'ORI
 - règles fixées par le code de l'expropriation pour cause de DUP
 - droits et devoirs liés à l'ORI
- une notice explicative (15 pages)
 - objet de l'opération et enjeux pour le centre ville
 - plan de la délimitation et des secteurs de l'AVAP (janvier 2019)
 - plan des orientations et organisation réglementaires (plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine 2019)
 - détail des actions les plus récentes et de l'ORI
 - plan du périmètre de l'ORI au sein de la commune de Trévoux
 - plan du périmètre de l'ORI et la situation des divers immeubles concernés
 - mise en place de l'ORI
 - tableau comprenant la liste des immeubles et leur occupation
 - tableau comportant l'état général des immeubles
 - prescriptions des travaux à effectuer
 - tableau listant les prescriptions particulières à chaque immeuble
 - fiches immeubles (13 pages)
 - tableau présentant le chiffrage des travaux par immeuble
- les annexes (24 pages)
 - liste des acronymes
 - courrier envoyé aux propriétaires (sélection des immeubles)
 - notice explicative de la concertation préalable
 - courrier d'invitation envoyé aux propriétaires pour la réunion publique
 - courriel d'invitation envoyé aux propriétaires pour les réunions individuelles
 - délibération du conseil municipal du 22 octobre 2020
 - délibération du conseil municipal du 7 juin 2023
 - avis du domaine (estimation sommaire et globale)

Les pièces suivantes ont été ajoutées au dossier d'enquête publique par le commissaire-enquêteur avant la première permanence:

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

- l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique du 13 décembre 2023
- les avis de parutions dans les journaux (Progrès de l'Ain et Voix de l'Ain) du 2 et du 23 février 2024

Ces documents étaient consultables pendant toute la durée de l'enquête.

Observations du commissaire-enquêteur concernant le dossier soumis à enquête publique :

- Le dossier d'enquête publique qui comporte 65 pages dont 8 annexes est d'un abord aisé. Il résume les diverses étapes de l'opération de restauration immobilière et le cadre juridique.

- La notice explicative est complète, enjeux pour le centre ville, actions déjà menées, choix des immeubles et modalités de la concertation.

- Un tableau de l'état général des immeubles présente l'état des 11 immeubles concernés par l'enquête. Certains appartements ont pu être visités, deux immeubles sont en cours de rénovation dans les parties communes, seulement deux immeubles avaient un état correct, et les autres variaient entre un état dégradé à très dégradé avec suspicion d'indignité pour l'un d'entre eux, bien que non visité.

- Les fiches immeubles sont détaillées, photos du bien, plans de situation et prescriptions générales sur les parties communes et privatives qui sont chiffrées et permettent de juger de l'ampleur des travaux à réaliser.

Un tableau explicatif du chiffrage des travaux par immeuble complète le projet, mais celui ci est sommaire, il n'y a pas de détail des coûts par poste de travaux mais juste un chiffrage global estimé alors que de nombreux appartements n'ont pas été visités. Ce tableau en page 40 du dossier, présente des données qui complètent celles contenues dans le tableau de la page 24. Cependant certaines prescriptions présentent des différences.

- Le dossier d'enquête publique constitué pour l'opération de restauration immobilière est conforme aux prescriptions de l'article R.313-24 du code de l'urbanisme fixant la composition du dossier d'enquête publique en matière de restauration immobilière.

3.3 Présentation du projet d'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Sur la commune de Trévoux, la mise en valeur du centre ancien (estacade sur la Saône, mobilier urbain et œuvres d'art, réhabilitation de l'hôtel Pierre et Anne de Bourbon ...) ont fait l'objet d'actions depuis plusieurs années.

De même, la revitalisation commerciale (installation de nouveaux commerçants dans les commerces vacants) et des actions relatives au tourisme sont venues compléter ces actions de mise en valeur du centre ancien.

Des actions plus récentes ont également été menées sur le ravalement des façades avec des aides aux travaux proposées aux particuliers dès 2005. Il n'y a pas de précisions dans le dossier d'enquête sur le nombre de dossiers de demande d'aides aux travaux, ni sur le nombre de propriétaires en ayant réellement bénéficié.

Phase 1 en 2017	Phase 2 en 2023
39 façades sont déjà terminées sur les 54 façades concernées. (Grande rue, Rue Brûlée, Rue de l'Herberie, Rue du Port)	3 façades sont terminées sur les 72 façades concernées.

L'étape suivante de requalification du centre de Trévoux s'appuie sur une opération de restauration immobilière qui concerne 11 immeubles sélectionnés pour leur état (détaillé ci-dessous) et situés au sein du SPR dans le secteur S1. Pour la plupart ces immeubles représentent les caractéristiques du patrimoine historique de Trévoux.

Cette opération correspond à la mise en place d'un levier supplémentaire destiné à renforcer et poursuivre l'action en direction de l'habitat privé.

L'objectif est d'obliger les propriétaires à réaliser des travaux plus ou moins importants de réhabilitation, complète ou partielle de leur bien, ceci sur un ou plusieurs immeubles repérés dans le centre ancien ou sur des îlots dégradés. En accompagnant les propriétaires dans la rénovation de leur logement, la commune désire contribuer à lutter contre un habitat vétuste et dégradé et à débloquent un parc de logements vacants ou vieillissant qui répondra aux normes actuelles d'habitabilité. Cela permettra de diversifier l'offre de logement, de faciliter les mutations foncières et immobilières et de sauvegarder le patrimoine bâti en le mettant en valeur tout en revitalisant le centre historique.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

**- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -**

Depuis 2021 la commune accompagne les propriétaires par des échanges qui ont permis pour certains une prise de conscience de la nécessité des travaux à mener et de leur ampleur. Les possibilités d'aides financières ou de subventions ainsi que les possibilités d'avantages fiscaux devraient faciliter la réalisation de ceux-ci.

Le SPR couplé à la mise en œuvre d'une ORI permet de rendre éligibles les immeubles les plus dégradés au régime fiscal « Malraux » (avantage fiscal mais obligation de location pendant 9 ans).

L'enjeu de cette opération vise au maintien d'un équilibre entre cadre de vie et respect du développement touristique et économique afin de maintenir une attractivité dynamique du centre ville. La ville de Trévoux a œuvré dans ce sens depuis 1994 par la mise en place des divers dispositifs de sauvegarde comme le SPR qui se fonde sur les orientations du PADD qui prévoit entre autres des mesures pour renforcer l'attractivité du centre ancien et la valorisation du patrimoine en veillant au respect de la qualité du site.

Situation du périmètre ORI au sein de la commune de Trévoux



Commune de Trévoux



Périmètre ORI

3.4 Choix des immeubles retenus pour l'Opération de restauration immobilière (ORI)

Le lancement du dispositif ORI a débuté en 2021 avec la visite d'une quinzaine d'immeubles dégradés et la rencontre avec les propriétaires ainsi que des échanges à propos des travaux. Les experts de l'agence D2P Aménagement et LMI (situés à Vénissieux) ont confirmé le choix réalisé par la mairie.

A l'issue de la première sélection d'immeubles les propriétaires ont été contactés par téléphone, et, avec leur accord, des visites ont eu lieu en 2021. L'état réel des biens a ainsi pu être vérifié et une liste de travaux a été établie.

Le 17 octobre 2022 une réunion publique organisée par la mairie a rassemblé 24 participants. Des réponses sur le dispositif de restauration immobilière et sur les aides potentielles ont été fournies. Il n'y a malheureusement aucun compte-rendu.

En 2022 des réunions individuelles les propriétaires ont permis d'expliquer le dispositif ORI, de répondre aux questions personnelles et de faire le point sur les travaux déjà réalisés et sur les projets des propriétaires.

En 2023, de nouvelles visites de logements et des parties communes de tous les immeubles ont été menées. Certains propriétaires ont déjà réalisé les travaux prescrits, mais d'autres ont refusé les visites et un propriétaire est resté introuvable.

Finalement, à l'issue des diverses visites ou démarches, 11 immeubles ont été retenus dans le périmètre de l'ORI.

Les critères de sélection retenus pour le choix des immeubles ont concerné 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.

Ces 11 immeubles représentent au total 43 logements, dont seulement 25 ont pu être visités.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Pour les 11 immeubles, les visites ont pu être réalisées sur un peu plus de la moitié des appartements, cela donne un aperçu de l'état du bien, mais semble insuffisant pour juger de l'état global réel de l'immeuble. Dans un même immeuble, certains appartements peuvent attester d'un bon état du bien mais d'autres logements voisins non visités peuvent présenter un mauvais état.

De plus cela risque de minimiser l'ampleur réelle des travaux de restauration à mener et leur coût global par immeuble.

3.5 Prescriptions relatives à chacun des 11 immeubles

Les caractéristiques de chacun des immeubles sont détaillées sur des fiches qui présentent l'état général, l'occupation du bien, l'audit des propriétaires, l'historique des ventes, les diverses prescriptions relatives aux travaux à réaliser. Ces divers éléments ont participé au choix des immeubles retenus.

Résumé des 11 fiches immeubles contenues dans les pages 25 à 37 du dossier d'enquête

n°immeuble et parcelle concernée	Adresse	Prescriptions		État général et occupation
		Parties communes	Parties privatives	
Immeuble 1 A 497 La Façade a été refaite	3 Grande Rue Immeuble d'intérêt patrimonial majeur	Cage d'escalier Façade Menuiserie	Changement tableau électrique pour un logement	Dégradé 5 propriétaires 3 locataires 3 étages 1 visite / 5 appartements aucun logement vacant 3 locaux d'activité
Immeuble 2 A 113 Syndic Foncia pas de travaux projetés Logements rénovés il y a quelques années	5 Grande Rue Immeuble d'intérêt patrimonial majeur	Cage d'escalier Façade Menuiserie	/	Dégradé 1 propriétaire 3 locataires 2 étages visite 1/3 aucun logement vacant 2 locaux d'activité
Immeuble 3 AD 397/399 La façade a été refaite	9 Grande Rue Immeuble d'intérêt patrimonial majeur	Cage d'escalier	/	Dégradé 2 propriétaires 4 locataires 2 étages visite 5/9 aucun logement vacant 3 locaux d'activité

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

**- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -**

<p>Immeuble 4 AD 100</p> <p>La façade a été refaite</p> <p>Logement du RDC en cours de rénovation complète</p>	<p>21 Grande Rue</p> <p>Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable</p>	<p>Cage d'escalier</p> <p>Façade</p> <p>Retrait marquise</p>	<p>Réfection complète pour un logement menuiserie création d'entrée d'air fermeture du trou vers l'évier</p>	<p>Dégradé</p> <p>1 propriétaire 3 locataires 4 étages visite 4/4 un logement vacant aucun local d'activité</p>
<p>Immeuble 5 AD 160</p>	<p>76 Grande Rue</p> <p>Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable</p>	<p>menuiserie</p> <p>Façade</p>	<p>/</p>	<p>Dégradé</p> <p>1 propriétaire / locataire 1 étage visite 0/1 Aucun logement vacant aucun local d'activité</p>
<p>Immeuble 6 AD 268</p>	<p>1 et 3 Rue des Halles</p> <p>Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable</p>	<p>Réseau électrique</p> <p>Peinture</p> <p>Façade</p>	<p>Cave condamnée</p>	<p>Dégradé</p> <p>1 propriétaire 2 locataires 2 étages visite 1/3 un logement vacant aucun local d'activité</p>
<p>Immeuble 7 AD 194</p> <p>Désire de rachat du bien par le propriétaire présent.</p> <p>Un des propriétaires est introuvable.</p>	<p>6 Rue des Halles</p> <p>Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable</p>	<p>Réfection parties communes et cage d'escalier</p> <p>Façade</p>	<p>Menuiserie</p>	<p>Dégradé</p> <p>2 propriétaires 0 locataire 2 étages visite 1/2 un logement vacant aucun local d'activité</p>
<p>Immeuble 8 AD 387</p> <p>Dépôt déclaration préalable</p> <p>Vente en cours</p>	<p>13 Rue du Gouvernement des Dombes</p> <p>Immeuble d'intérêt patrimonial majeur</p>	<p>Restauration complète de l'immeuble</p>	<p>Restauration complète de l'immeuble</p> <p>Création de logements</p>	<p>Très dégradé / rénovation</p> <p>1 propriétaire 0 locataire 2 étages visite 5/5 cinq logements vacants aucun local d'activité</p>

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

**- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -**

Immeuble 9 AD 229	22 Rue du Gouvernement des Dombes Immeuble d'intérêt patrimonial majeur	Forgets bois pour toiture Façade	Menuiserie	Dégradé 1 propriétaire 3 locataires 2 étages visite 0/3 aucun logement vacant aucun local d'activité
Immeuble 10 AD 358 Suspicion d'indignité au premier étage réfection totale à effectuer	6 Rue du Port Monuments historiques inscrits ou classés	Fuites Façade Installation du gaz Menuiserie	Réfection complète	Dégradé 6 propriétaires 1 locataire 5 étages visite 6/7 aucun logement vacant aucun local d'activité
Immeuble 11 AD 490 En cours de rénovation pour création de logements Dépôt déclaration préalable	16 Rue du Port Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable	Création de logements Restauration complète	Création de logements Restauration complète	Très dégradé / rénovation 1 propriétaire 0 locataire 2 étages visite 1/1 immeuble entièrement vacant aucun local d'activité

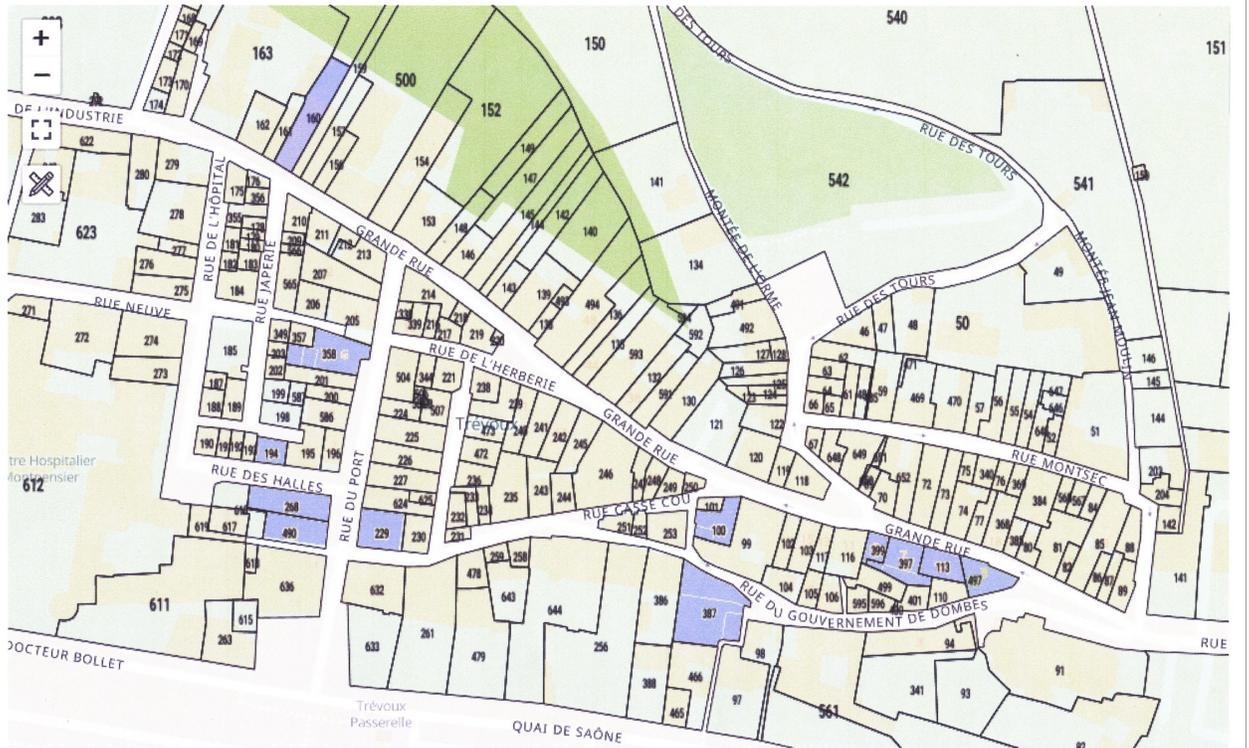
Tous les biens relèvent du droit de préemption urbain et n'ont pas d'emplacement réservé.

La préemption ne peut être opérée qu'en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

Plan situant les diverses parcelles au sein du SPR



3.5.1 Justification de l'utilisation du dispositif de type ORI

Le recours au dispositif ORI est justifié si des difficultés freinent la réhabilitation (vétusté, insalubrité...) où si les dispositifs incitatifs n'ont pas abouti.

Dans le dossier il est précisé que sur la commune de Trévoux, les logements vacants sont en augmentation de 8,3% en 2017, ce qui correspond à un taux plus important que celui enregistré à l'échelle de la communauté de communes. Un logement sur deux a été construit avant 1945 et se situe dans le centre ville de Trévoux. Or ces logements anciens ne correspondent plus à la demande actuelle et certains logements doivent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de modification ainsi que d'une mise aux normes d'habitabilité.

Les résidences principales sont occupées pour parts égales par les propriétaires et par des locataires (environ 23% sont des logements sociaux).

Les appartements représentent 55% des logements sur la commune de Trévoux, contre 21% à l'échelle de la Communauté de communes, ce qui permet d'offrir une diversité de logements qu'il convient de conserver ou de renforcer.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Au sein du SPR, le règlement est assez contraignant en termes de restauration des façades. Mais les prescriptions sont de nature à favoriser une homogénéité des secteurs anciens et à assurer la bonne conservation des bâtiments existants. La couleur doit présenter une harmonie avec les façades alentour, pour ce faire, un nuancier et une charte de ravalement des façades sont disponibles.

Il semble que le règlement du SPR n'ait pas eu une portée suffisante pour obtenir un entretien régulier des façades, puisqu'une première campagne de ravalement a dû être mise en place en 2017 avec un résultat assez satisfaisant.

Selon les informations recueillies auprès du service d'urbanisme, il apparaît que lors de la première campagne de ravalement (2017), les travaux ont été réalisés sur 70% des façades, ce qui atteste de la bonne volonté des propriétaires. On peut supposer que les 30% de propriétaires restants peuvent avoir rencontré des difficultés, surtout durant la période de COVID. Seulement 13 dossiers ayant fait l'objet d'une demande de subventions ont été déposés en mairie depuis 2017 soit 20 % des propriétaires qui ont désiré bénéficier d'une aide.

La seconde campagne de restauration(2023) venant de démarrer, trois façades sur les 74 prévues ont été ravalées au cours des 3 premiers mois de l'année. J'invite donc la commune à continuer et renforcer sa campagne d'information envers le public à propos des aides potentielles qu'il peut obtenir.

Trois bâtiments supplémentaires, faisant partie de la liste des bâtiments concernés par l'ORI (immeubles n°1, n°3, et n°4), ont vu leur façade restaurée avant l'enquête publique, mais quelques travaux restent à réaliser surtout sur les parties privatives de l'immeuble n°4, elles sont prévues par le propriétaire. La mise en place de l'ORI pour les autres bâtiments retenus se justifie car plusieurs bâtiments présentent un état extérieur très dégradé, et un état intérieur vétuste et dégradé qui nécessite une réhabilitation importante afin d'offrir aux locataires un logement conforme aux normes d'habitabilité actuelles.

3.5.2 Les droits et les devoirs liés à l'ORI

Les propriétaires des immeubles ont une obligation de réaliser les travaux.

Cependant:

- les propriétaires peuvent faire valoir leur droit de délaissement (demande de vente un an après l'arrêté de DUP), ce qui selon le code de l'expropriation déclenchera un délai de 2 ans pour l'acquisition de l'immeuble.
- si les travaux de restauration nécessitent un relogement temporaire, ce relogement sera à la charge de la commune, qui propose plusieurs solutions (deux appartements, une maison, un bungalow ou une chambre d'hôtel)
- dans le cas d'une cession de l'immeuble, les travaux seront à la charge du nouvel acquéreur.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Parmi les 11 immeubles retenus dans le périmètre de l'ORI, des rénovations de façades sont demandées, mais également des réhabilitations des parties intérieures communes ou privées dont l'état est plus ou moins dégradé. En 2021, les 22 propriétaires (32 appartements concernés), suite aux entretiens menés par le service d'urbanisme de la mairie de Trévoux, ont pris conscience de la nécessité des travaux de réhabilitation à effectuer dans ce secteur ancien. Les logements qui composent ces immeubles doivent garantir un habitat décent et la réhabilitation des appartements vacants devrait permettre aux propriétaires d'obtenir un revenu supplémentaire tout en contribuant à la diversification de l'offre locative du centre ancien.

Il apparaît dans le dossier d'enquête, qu'ainsi 7 logements supplémentaires pourront être rendus habitables ainsi qu'un immeuble actuellement vacant. Trois façades ont déjà été ravalées, et un immeuble, le n°11 fait actuellement l'objet d'une rénovation complète (AD 490) suite à un dépôt de déclaration préalable. L'immeuble n°8 (AD 387) avait fait l'objet en 2020, d'un dépôt de déclaration préalable de travaux (validité de 3 ans), pour une rénovation complète, mais l'immeuble est actuellement en vente. Les travaux incomberont donc au futur propriétaire.

Une suspicion d'indignité concerne le logement du premier étage de l'immeuble n°10 situé au 6 Rue du Port, des photos attestent d'un état dégradé. Les travaux concernent une réhabilitation totale du logement, ce qui n'apparaît pas explicitement dans le tableau du chiffrage des travaux page 40 du dossier.

Par ailleurs 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.

3.6 Effets de la Déclaration d'Utilité Publique

L'ORI, quand les travaux sont déclarés d'utilité publique, est un outil destiné à contraindre les propriétaires réticents à réaliser la réhabilitation de leur bien.

Après la déclaration de la DUP, les propriétaires auront l'obligation et non plus simplement la faculté de réaliser les travaux pour chacun des 11 immeubles inclus dans l'opération. Ces travaux devront en outre être effectués conformément aux prescriptions prévues dans l'ORI.

A défaut d'une réalisation des travaux notifiés aux propriétaires avec devoir de réalisation dans un délai raisonnable fixé par la commune, diverses procédures d'acquisition par voie amiable, de préemption ou d'expropriation peuvent éventuellement être engagées dans le cadre d'une enquête parcellaire et à l'issue d'une nouvelle enquête publique. Selon les cas, les travaux incomberont à la commune ou à un prestataire pour son compte, ou bien à un opérateur privé (opération achat/revente).

La DUP permettra également d'offrir des solutions de captation immobilière afin d'aboutir à une restructuration complète d'un bien.

Suite à la déclaration d'utilité publique, les propriétaires disposeront d'un délai pour réaliser les travaux prescrits, mais aucun délai légal n'est prévu par les textes, l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme prévoyant simplement que :

« Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe ».

Commentaire du commissaire-enquêteur

Dans le dossier d'enquête, il n'a pas été fait mention du délai qui sera accordé pour la réalisation des travaux lorsque les propriétaires auront reçu leur notification d'obligation de travaux. Suite à ma demande auprès du service d'urbanisme de Trévoux, il m'a été répondu que la commune fixerait un délai raisonnable, il est dommage que ce délai ne soit plus précis au niveau du dossier d'enquête. Logiquement, il ne pourra pas excéder 5 ans, car la durée de validité de la DUP ne peut pas excéder 5 ans puisqu'il n'y a pas de plan de sauvegarde et de mise en valeur pour le secteur concerné.

Les travaux à effectuer représentant une dépense importante pour les propriétaires, il conviendrait d'octroyer un délai suffisamment long de façon à

permettre aux propriétaires d'étaler les travaux et les dépenses, de trouver les artisans et d'obtenir les aides financières nécessaires à la réalisation de ceux-ci.

Pour l'immeuble n°7 sur la parcelle AD194, situé au 6 Rue des Halles, sur les deux propriétaires possédant ce bien, l'un d'entre eux n'a pas été retrouvé et le propriétaire restant 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 afin de retrouver le propriétaire manquant ou de prendre des mesures permettant un déblocage de la situation.

Il n'est peut être pas judicieux de conserver cet immeuble dans l'opération de restauration immobilière envisagée, tant que ce propriétaire n'aura pas été retrouvé.

Il convient de préciser que la DUP se transfère de droit aux acquéreurs (y compris publics). La procédure d'ORI suit l'immeuble et non le propriétaire, et n'est à ce titre pas nominative.

3.7 Estimation du coût de l'opération

Les dépenses d'acquisition

L'avis du Domaine du 11 mai 2023 présente une estimation sommaire et globale des coûts dans le cadre de la procédure de DUP.

Dans le cas où la collectivité enclencherait la rénovation du bâti ancien en accompagnant la sortie des opérations privées avec mobilisation de financements ou des solutions de captation immobilière des bâtiments les plus dégradés pour aboutir à une restructuration complète, la dépense prévisionnelle est estimée à 6 841 000 euros.

-indemnités principales 5 700 000 euros

-indemnités accessoires 1 141 000 euros

Il est précisé dans le document que les biens nécessitent une visite approfondie pour une estimation plus précise.

Les dépenses de travaux

Un tableau en page 40 du dossier d'enquête présente une estimation des coûts des travaux à réaliser par immeuble. Ces travaux sont basés sur les observations et constatations faites lors des visites réalisées pour les parties privatives et les parties communes des immeubles.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

n° Immeuble et Parcelle concernée		Adresse	Coût estimé (TTC) des travaux listés page 23 du présent document	Commentaires du commissaire- enquêteur
1	A 497	3 Grande Rue Immeuble d'intérêt patrimonial majeur	66 000 €	Observation in situ La façade a été refaite. Le coût des travaux est donc surestimé. De nombreux câbles sont visibles .
2	A 113	5 Grande Rue Immeuble d'intérêt patrimonial majeur	72 600 €	Observation in situ La façade est grise et présente un aspect encrassé. De nombreux boîtiers et des câbles sont visibles. Le bas du bâtiment est en pierre.
3	AD 397/399	9 Grande Rue Immeuble d'intérêt patrimonial majeur	21 600 €	Coût le plus faible, c'est le seul dont le ravalement de façade, n'est pas prévu dans le dossier. Façade refaite en 2022 Observation in situ La façade a bien été refaite, des boîtiers et des câbles sont visibles.
4	AD 100	21 Grande Rue Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable	134 880 €	Observation in situ La façade a été refaite. Quelques câbles sont visibles.
5	AD 160	76 Grande Rue	18 000 €	L'estimation s'est faite sans visite de l'appartement concerné.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

		Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable		<p>Observation in situ La façade est très sombre et encrassée, elle est réalisée avec un crépi grossier. De nombreux boîtiers et des câbles sont visibles. Des anciennes fixations métalliques sont apparentes.</p>
6	AD 268	1 et 3 Rue des Halles Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable	56 400 €	<p>Observation in situ La façade est jaune, légèrement tachée, des fissures sont visibles et elle apparaît légèrement bombée. Des câbles sont visibles.</p>
7	AD 194	6 Rue des Halles Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable	71 640 €	<p>Observation in situ Façade jaune sale et décolorée, le crépi est grossier, le bas de l'immeuble est dégradé et la peinture est tombée à certains endroits.</p>
8	AD 387	13 Rue du Gouvernement des Dombes Immeuble d'intérêt patrimonial majeur Monument inscrit en 1933 Le bien est en cours de revente	756 000 €	<p>Le coût estimé est nettement plus élevé pour cet immeuble que pour les autres. Tous les postes de rénovation sont concernés dans le dossier, ce qui semble constituer la seule justification. Les surfaces des appartements ne sont pas indiquées dans le dossier.</p> <p>Observation in situ Du côté jardin la façade est peu abîmée mais les menuiseries sont en mauvais état. Du côté de la Rue du Gouvernement, la façade est très dégradée, elle est très sale et très sombre, des morceaux sont tombés et laissent apparaître des trous dans le revêtement.</p>

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

9	AD 229	22 Rue du Gouvernement des Dombes Immeuble d'intérêt patrimonial majeur	67 200 €	Observation in situ La façade a un aspect très sombre, elle est très dégradée.
10	AD 358	6 Rue du Port Monuments historiques inscrits ou classés	63 480 €	Observation in situ Le dossier semble suggérer la couverture des pierres apparentes par un enduit ; lors de la visite sur place, ce recouvrement apparaît non nécessaire, voire de nature à nuire à l'esthétique des pierres apparentes, d'autant que d'autres immeubles en pierres apparentes sont présents dans le centre historique. Cet édifice visible depuis la passerelle apporte un cachet évident à l'ensemble de la rue. Quelques boîtiers et des câbles sont visibles.
11	AD 490	16 Rue du Port Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable	252 000 €	Comme pour l'immeuble n°8, tous les postes de rénovation sont concernés dans le dossier, malgré cela, le coût estimé est trois fois plus faible. Observation in situ Le crépi est en partie tombé. Le côté gauche de l'immeuble présente une façade en pierre. La façade côté Rue du Port mériterait de retrouver son aspect en pierre plutôt qu'un nouvel enduit, afin d'avoir une homogénéité au niveau du visuel. Des tires-fonds sont apparents.
	TOTAL		1 580 160€	

Commentaire du commissaire-enquêteur

Sur l'ensemble de ce tableau, des remarques générales peuvent être formulées. En premier lieu, il faut supposer que les montants indiqués couvrent l'ensemble des appartements de chaque immeuble, ce qui n'est pas dit de manière explicite dans le dossier. 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 chiffrages est probablement importante. Enfin, il aurait été utile que les surfaces habitables totales par immeuble soient données, ce qui permettrait peut-être de mieux comprendre l'amplitude des variations des estimations, par exemple entre l'immeuble 8 et l'immeuble 11.

Il est à noter que les données concernant les réparations ne sont pas identiques dans le tableau page 40 (chiffre travaux) et dans le tableau page 24 (synthèse travaux).

Si la moitié des propriétaires exerçaient leur droit de délaissement, cela pourrait représenter pour la commune une charge d'acquisition d'environ 3 500 000 euros auxquels s'ajouteraient la réalisation des travaux (700 000 euros) soit près de 4 200 000 euros.

Par conséquent le choix de la commune de limiter l'opération de restauration à 11 immeubles est justifié.

4 REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le registre d'enquête papier relié, comportant 33 pages, a été préparé et signé à l'ouverture de l'enquête par le commissaire-enquêteur. Toutes les pages du registre ont été paraphées par le commissaire-enquêteur. Le registre a été mis à la disposition du public en mairie de Trévoux pendant la durée légale de l'enquête du 19 février 2024 (10h) au 20 mars 2024 (18h) soit 31 jours consécutifs.

Le registre a été emporté par le commissaire enquêteur en vue de la rédaction du présent rapport.

Une copie du registre d'enquête sera conservée en mairie. Le registre sera envoyé en Préfecture avec les pièces du dossier soumis à enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire- enquêteur.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69
- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -

Les remarques pouvaient être transmises par courriel à l'adresse pref-declarationutilite-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'État dans l'Ain www.ain.gouv.fr dans les meilleurs délais.

Les remarques et observations transmises par voie postale pouvaient être envoyées à la mairie de Trévoux à l'attention du commissaire-enquêteur et annexées par ses soins au registre d'enquête publique papier.

Un Procès Verbal des annotations du public de 13 pages, a été envoyé à la mairie de Trévoux le 27 mars 2024, sous forme dématérialisée, à l'attention de Monsieur Fuentes, soit dans les 8 jours suivants la fin de l'enquête publique, la municipalité disposait d'un délai de 15 jours après la réception du Procès verbal pour rédiger un mémoire en réponse.

La municipalité n'a pas souhaité rédiger de mémoire en réponse. Il m'a été envoyé par courriel, la réponse suivante datée du 6 avril 2024 :

« Par mail et PJ daté du 27 mars, vous avez saisi la municipalité du procès-verbal des observations du public pour l'enquête DUP/ORI menée entre le 19 février et le 20 mars 2024.

Dans le cadre du PV transmis, 3 observations émises au cours de l'enquête ont ainsi été inscrites : 2 observations écrites (l'une de madame Stéphanie Treuillet, et l'autre de monsieur François Palix) et une observation orale (de la part de monsieur Biaut).

Vous attendez donc désormais que la commune apporte une réponse ou un commentaire à ces observations.

C'est pourquoi, après analyse croisée interne, je suis chargé de porter à votre connaissance en retour le commentaire groupé suivant :

Les remarques et/ou observations portées à la connaissance de la commune n'apparaissent pas directement liées à l'action de préservation et de mise en valeur du patrimoine de la commune. En effet, elles se situent en dehors des objectifs principaux de restaurations immobilières consistant principalement à faire rénover, par leurs propriétaires, un ou plusieurs immeubles dégradés afin d'améliorer les conditions d'habitabilité d'un bien. Aussi, pour ces raisons, la municipalité ne souhaite pas développer plus avant le propos en la matière, se réservant la possibilité le cas échéant de traiter au cas par cas / individuellement chaque sujet. »

4.1 Observations écrites

Observations écrites contenues dans le registre d'enquête publique papier mis à la disposition du public durant la période du 19 février 2024 au 20 mars 2024 (Copie du registre papier en Annexe 5 du présent document)

N°	Nom	Observation	Thème
1	Madame Stéphanie Treuillet 160 Allée du Bief 01600 Trévoux	<p>Le 19 février 2024</p> <p>« Le dossier est clair sauf la carte du périmètre qui n'est pas lisible. En amont, l'affichage vis à vis du public a bien été fait. Je suis surprise car le périmètre ne s'étend pas un peu plus car problématiques importantes sur d'autres façades qui se trouvent en limite du périmètre. Il serait curieux et intelligent de savoir et de s'interroger pourquoi ne pas avoir pris en compte ces façades, Rue de la Tréfilerie, Boulevard de l'Industrie, Rue des Ursules qui sont dégradées, par contre elles vont faire partie d'un périmètre voté le 5 juillet 2023 pour du commerce, loisirs et habitat. Donc pourquoi certains doivent remettre en état et pas d'autres ? Sinon je viens pour Madame Dany Didier. Pour le reste, certains bâtiments il est vrai doivent faire l'objet de travaux je suis d'accord avec la mairie et monsieur le Maire. »</p>	Choix des immeubles retenus pour l'enquête

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

2	Monsieur François Palix 31 Rue du Gouvernement 01600 Trévoux	Le 20 mars 2024 «J'attire l'attention sur les réseaux aériens et contre les façades dans le vieille ville. Les réseaux passés de manière anarchique déparent les façades. Quand on contacte les opérateurs, l'accueil est très froid et ils annoncent des tarifs très élevés pour passer les câbles correctement. De plus, récemment, les façades se sont ornées de boîtiers supplémentaires sans autorisation des propriétaires. La demande de réfection des façades doit, au préalable, intégrer un travail des opérateurs pour avoir un aspect qui correspond à la protection des lieux et à l'ambition touristique. »	Aspect général des façades

Observations portées sur l'adresse courriel pref-declaration-utilite-publique@ain.gouv.fr mise à la disposition du public durant la période du 19 février à 10h00 et jusqu'au 20 mars à 18h et mises en ligne sur le site internet des services de l'État dans l'Ain www.ain.gouv.fr

Adresse courriel			
n°	Date	Nom	Observation
/	/	/	0

Cette adresse courriel ne comporte aucune observation.
Une attestation envoyée par les services de la préfecture a été jointe en annexe du procès verbal.

Il n'y a pas eu de courrier envoyé ni d'appel téléphonique reçu concernant cette enquête publique.

4.2 Observations orales

Permanence du 29 février 2024

Monsieur Biaut (Parcelle 469 au 18 ter rue Monsec, 01600 Trévoux) a reçu un courrier concernant la réfection de sa façade avec obligation de réalisation des travaux dans un délai de 18 mois.

Sa maison n'est pas directement concernée par l'enquête publique, elle ne fait pas partie du choix des 11 immeubles répertoriés pour l'opération de restauration immobilière.

Néanmoins, sa façade a été refaite dans le respect du bâti ancien et l'enduit datant de 1985 est encore en bon état. Des chenaux abîmés sont la cause de l'humidité apparente des bas de mur ainsi que le déversement des eaux de son voisin dans son tabouret.

Monsieur Biaut ne voit pas la nécessité de refaire une nouvelle fois sa façade, le coût important des travaux constituant une forte entrave à leur réalisation.

5 ANALYSES ET RÉPONSES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR ET DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il n'y a eu aucunes remarques de la part des propriétaires des 11 immeubles concernés par le projet.

La commune n'a pas souhaitée apporter de réponse aux observations du public dans le cadre de l'enquête, mais le commissaire-enquêteur souhaite néanmoins donner des éléments de réponse aux personnes qui se sont déplacées pour apporter une contribution à l'enquête publique. Les observations ne concernent pas directement les immeubles retenus pour l'ORI, mais elles ont néanmoins trait aux façades et sont utiles.

Observation écrite n°1 de Madame Stéphanie Treuillet
Permanence du 19 février 2024

Réponse du commissaire enquêteur

Le choix des 11 immeubles concernés par le projet de restauration immobilière a été réalisé sur des critères bien précis et les immeubles retenus sont dans l'ensemble assez dégradés. Leur restauration intérieure pourra générer 7 logements supplémentaires et permettre l'occupation d'un immeuble actuellement vide, ces appartements pourront être

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

loués. Cela renforcera l'offre de logements au sein du Site Patrimonial Remarquable et les ravalements de façades permettront également de valoriser le patrimoine constitué par ces immeubles qui sont soit des immeubles d'intérêt patrimonial majeur, soit des immeubles d'intérêt patrimonial remarquable et pour l'un d'entre eux, un immeuble répertorié sur la liste des Monuments Historiques inscrits ou classés.

Le choix limité à 11 immeubles pour cette opération de restauration immobilière est financièrement judicieux, car du fait du droit de délaissement, si la moitié des propriétaires optaient pour cette solution, la commune devrait alors déboursier une somme importante pour l'achat des biens.

Dans un futur plus ou moins proche, la commune choisira peut être de mettre en place une nouvelle opération de restauration immobilière, sur un autre secteur, suivant l'état des bâtiments. Les façades des immeubles présents dans la Rue de la Tréfilerie, le Boulevard de l'Industrie, ou la Rue des Ursules sont peut être déjà concernés par le nouveau plan de ravalement des façades initié en 2023, celui-ci concerne 72 façades dont 3 sont déjà terminées. Je conseille à Madame Treuillet de se rapprocher des services d'urbanisme de la commune afin d'avoir plus d'informations.

Observation écrite n°2 de Monsieur François Palix
Permanence du 20 mars 2024

Réponse du commissaire enquêteur

Les prescriptions bien que parfois contraignantes au niveau du Site Patrimonial Remarquable (SPR) sont de nature à conserver une homogénéité des secteurs anciens par l'harmonie des couleurs (offertes sur le nuancier visible en mairie). Le coût d'une restauration de façade constituant une dépense importante des aides peuvent être proposées (voir en mairie).

Pour les raisons évoquées, une façade refaite mérite d'être respectée et non dévalorisée par des installations disgracieuses et parfois anarchiques. Ces installations ne relèvent pas toujours d'une décision des propriétaires et je comprends parfaitement les remarques de Monsieur Palix.

Lors de la révision du PLU (2019), des remarques à ce propos avaient déjà été portées sur le registre d'enquête et étaient décrites en page 63 du diagnostic, faisant partie du dossier d'enquête publique, avec l'appellation « Parasitisme des façades ». Le règlement ne comportait pas de prescriptions particulières sur les possibilités offertes pour masquer ces éléments, rendre à la façade son aspect initial et permettre une restauration correcte.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

J'estime que la commune doit impérativement sensibiliser les intervenants extérieurs sur le respect des façades existantes, en les incitant à une pose soignée des divers éléments. Une demande en mairie pourrait être nécessaire pour ces intervenants extérieurs avant d'effectuer toute pose d'éléments divers tels que câbles, boîtiers, conduites d'évacuations... sur les façades des immeubles et notamment au niveau du site patrimonial remarquable. Un contrôle mériterait également d'être effectué après les interventions. Le respect de l'état des façades est primordial au regard des efforts financiers demandés aux propriétaires de ces bâtiments pour la mise en valeur de leur bien.

Il est regrettable pour la qualité générale du site patrimonial remarquable qu'aucune mesure n'ait été prise à ce propos depuis 2019.

**Observation orale de Monsieur Biaut
permanence du 29 février 2024**

Réponse du commissaire enquêteur

Monsieur Biaut habite au 18 ter Rue Monsec, 01600 Trévoux (parcelle 469). Un courrier l'a informé de l'obligation d'effectuer le ravalement de sa façade, avec obligation de réalisation des travaux dans un délai de 18 mois. Ce courrier correspond au plan de ravalement des façades initié en 2023 et qui concerne 72 façades dont 3 sont terminées.

Monsieur Biaut estime que sa façade est dans un état correct et que les quelques dégradations apparentes sont dues à un problème de chenaux abîmés et à l'eau de son voisin se déversant dans son tabouret. Monsieur Biaut ne possède pas les ressources nécessaires pour effectuer ces travaux.

La façade de Monsieur Biaut suite à ma visite des lieux n'est pas particulièrement dégradée mais l'enduit est ancien et présente des aspérités.

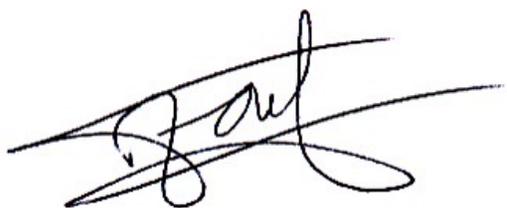
Le délai imparti pour les travaux est relativement court, surtout si le propriétaire doit demander des aides ou un prêt pour la réalisation des travaux. Je recommande à Monsieur Biaut de se rapprocher du service d'urbanisme de la mairie de façon à exposer son problème et obtenir des informations sur ce qui peut lui être proposé.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69
- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -

6 ANNEXES

Annexe 1	Arrêté préfectoral d'enquête publique en date du 13 décembre 2023
Annexe 2	Ordonnance du tribunal administratif du 29 novembre 2023
Annexe 3	Justificatif d'affichage de l'avis d'enquête paru dans le Progrès de l'Ain du 2 février 2024 (justificatif joint au dossier d'enquête publique avec celui du de la Voix de l'Ain du 2/2/24 et ceux du Progrès et de la Voix de l'Ain du 23/3/24)
Annexe 4	certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique du 21 mars 2024
Annexe 5	Procès verbal de notification des observations du public du 27 mars 2024 comprenant la copie du registre d'enquête papier.

Fait, le 12 avril 2024



Le commissaire enquêteur
Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69
- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -

Annexe 1



Direction des collectivités et de l'appui territorial
Bureau de l'aménagement, de l'urbanisme
et des installations classées

**Arrêté portant 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**

**la Préfète de l'Ain
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'ordre national du mérite**

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 313-4 et suivants et R 313-23 et suivants ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu la délibération du 21 octobre 2020 du conseil municipal de Trévoux approuvant les modalités de lancement d'une concertation avec le public préalable au lancement d'une procédure d'opération de restauration immobilière sur des immeubles situés à Trévoux ;

Vu la délibération du 7 juin 2023 du conseil municipal de Trévoux tirant le bilan de la concertation, approuvant le dossier et sollicitant l'ouverture d'une enquête publique préalable portant sur 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,

Vu le dossier transmis le 23 novembre 2023 par la commune de Trévoux comportant notamment une notice explicative expliquant l'objet de l'opération, la situation d'occupation des immeubles, le programme des travaux par immeuble, l'appréciation sommaire du coût des travaux de restauration et l'appréciation sommaire de la valeur des immeubles avant restauration ;

Vu la situation des immeubles situés dans le centre ancien de Trévoux, et leur intérêt patrimonial,

Vu la décision du 29 novembre 2023 n° E23000156/69 de la Présidente du Tribunal administratif de nomination de Mme Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT, mère au foyer en tant que commissaire-enquêtrice et M. Alain AVITABILE, en tant que commissaire - enquêteur suppléant,

Considérant que la commune de Trévoux ne dispose pas d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ;

Considérant l'intérêt de l'opération de restauration immobilière pour la remise en état, l'amélioration de l'habitat et la mise en valeur de 11 immeubles du centre ancien de Trévoux ;

Considérant que les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies avec la commissaire-enquêtrice;

Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture de l'Ain,

- ARRETE -

Article 1^{er} : Une enquête publique préalable d'une durée de 31 jours consécutifs est ouverte du lundi 19 février 2024 à 10h00 au mercredi 20 mars 2024 à 18h00 inclus dans la commune de Trévoux.

45 avenue Alsace-Lorraine - Quartier Bourg Centre CS 80400 - 01012 BOURG-EN-BRESSE CEDEX
Téléphone : 04.74.32.30.00

Site internet : www.ain.gouv.fr - Facebook - Twitter : @Prefet01

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

**- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -**

Elle porte sur la demande de déclaration d'utilité publique présentée par la commune de Trévoux dans le cadre de l'opération de restauration immobilière incluant un programme de travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat et de mise en valeur de 11 immeubles situés dans le centre ancien de la commune.

Article 2 : Mme Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT, mère au foyer, est désignée en qualité de commissaire-enquêtrice et M. Alain AVITABILE en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Article 3 : Pendant toute la durée de l'enquête publique, soit du lundi 19 février 2024 à 10h00 au mercredi 20 mars 2024 à 18h00 inclus toute personne pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique est en mairie de Trévoux, siège de l'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public : du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 15h30 à 18h, et le samedi de 9h à 12h.

Le dossier est également consultable pendant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet de l'État dans l'Ain : www.ain.gouv.fr, rubrique enquêtes publiques.

Les observations et remarques sur le projet pourront être consignées sur le registre d'enquête papier ouvert à cet effet en mairie de Trévoux, aux heures et jours d'ouverture habituels au public de la mairie ou les adresser à l'attention de la commissaire-enquêtrice :

- soit par courrier postal adressé à l'attention du commissaire-enquêteur, en mairie de Trévoux, à l'adresse : Mairie de Trévoux - place de la Terrasse - 01600 Trévoux..

- soit par courriel à l'adresse pref-declaration-utilite-publique@ain.gouv.fr en précisant dans l'objet opération de restauration immobilière à Trévoux,

Les remarques et observations transmises par voie électronique seront mises en ligne sur le site internet de l'État dans l'Ain dans les meilleurs délais, à l'adresse www.ain.gouv.fr.

Les remarques et observations transmises en mairie de Trévoux par voie postale, à l'attention de la commissaire-enquêtrice, seront annexées par ses soins au registre d'enquête publique.

Pour pouvoir être prises en compte par le commissaire-enquêteur, toutes les observations et remarques du public devront être réceptionnées entre le lundi 19 février 2024 à 10h00 et le mercredi 20 mars 2024 à 18h00.

Article 4 : La commissaire-enquêtrice tiendra des permanences à disposition du public en mairie de Trévoux aux jours et heures suivants :

- lundi 19 février 2024 de 10h00 à 12h00
- jeudi 29 février 2024 de 15h30 à 17h30
- samedi 09 mars 2024 de 10h00 à 12h00
- mercredi 20 mars 2024 de 16h00 à 18h00

Article 5 : Un avis d'enquête sera publié, par la préfecture de l'Ain et aux frais du porteur de projet, dans deux journaux diffusés dans le département de l'Ain, huit jours au moins avant le début d'enquête publique, et rappelé dans les mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête.

Le même avis sera mis en ligne sur le site internet de la préfecture de l'Ain à l'adresse www.ain.gouv.fr, 8 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique.

Cet avis sera également affiché 8 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci par le maire de Trévoux sur les panneaux d'affichage de la mairie et sur les lieux du projet en des endroits visibles de la voie publique. Un certificat d'affichage, attestant de l'accomplissement de ces formalités, sera établi par le maire après clôture de l'enquête publique et transmis en préfecture de l'Ain.

Article 6 : A l'expiration du délai d'enquête publique prévu à l'article 1^{er} ci-dessus, le registre d'enquête publique sera clos et signé par le commissaire-enquêteur.

Le maire de la commune transmettra le dossier d'enquête, le registre d'enquête et les documents annexés à la commissaire-enquêtrice dans les 24 heures suivant la clôture de l'enquête. Cette dernière examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que le porteur de projet, s'il en fait la demande.

La commissaire-enquêtrice établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et rédigera dans un document séparé, ses conclusions motivées sur l'utilité publique du projet en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

**- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -**

3

Dans le délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête publique, la commissaire-enquêtrice transmettra à la préfète de l'Ain le dossier, le registre, son rapport et ses conclusions motivées.

Si les conclusions du commissaire-enquêteur sont défavorables à l'adoption du projet, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée.

Faute de délibération prise dans un délai de 3 mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal sera regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Article 7 : Le rapport et les conclusions seront tenus à disposition du public en mairie de Trévoux, à la préfecture de l'Ain, et sur le site internet de l'état dans l'Ain, à l'adresse www.ain.gouv.fr, rubrique enquête publique, pendant le délai d'un an à compter de la date de réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Articles 8 : les frais d'enquête publique sont à la charge de la mairie de Trévoux.

Article 9 : la secrétaire générale de la préfecture de l'Ain, le maire de Trévoux, les commissaires-enquêteurs sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera adressée, pour information, au directeur départemental des territoires, et au Président du Tribunal administratif de Lyon.

Fait à Bourg-en-Bresse, le **13 DEC. 2023**

La préfète,
Pour la préfète,
La secrétaire générale,


Virginie GUERIN-ROBINET

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69
- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -

Annexe 2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

29/11/2023

N° E23000156 /69 la présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 29/11/2023

CODE :

Vu enregistrée le 21/11/2023, la lettre par laquelle la préfète de l'Ain demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la déclaration d'utilité publique du programme de travaux de remise en état, d'amélioration et de modernisation de 11 immeubles situés dans le centre ancien de la commune de Trévoux ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

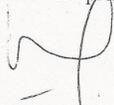
ARTICLE 2 : Monsieur Alain AVITABILE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice est autorisée à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la préfète de l'Ain, à Madame Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT et à Monsieur Alain AVITABILE.

Fait à Lyon, le 29/11/2023

Pour la Présidente et par délégation
La première vice-présidente



Dominique Jourdan

Annexe 3

Transport

Hausse du tarif des autoroutes : quelles répercussions dans l'Ain



Dans l'Ain, l'augmentation des tarifs se concrétise, selon la distance parcourue, par des hausses comprises entre 10 et 50 centimes d'euros. Illustration Laurent Thevenot

La hausse des prix des péages est entrée en vigueur ce jeudi 1^{er} février. Dans l'Ain, le tarif des Autoroutes Paris-Rhin-Rhône (APRR) va augmenter de 3,02 %. Avec quelques répercussions au moment de passer à la caisse.

Les annonces du Premier ministre Gabriel Attal, ce jeudi 1^{er} février, ont convaincu les principaux syndicats d'agriculteurs au point que ces derniers ont décidé de lever les barrages de tracteurs dressés sur de nombreux axes autoroutiers situés partout en France.

4,8 % en 2023.

Cette hausse, basée sur l'inflation – dont le niveau atteint 3,87 % sur la période de référence (douze mois glissants clos fin octobre 2023) – est aussi due, sur le papier, aux divers plans d'investissement entrepris par les sociétés d'autoroutes.

Dans le centre-est du pays, le tarif des Autoroutes Paris-Rhin-Rhône (APRR) va augmenter de 3,02 %, là où la hausse se limite 2,709 % sur la façade ouest du pays.

6,30 € au lieu de 6,10 € entre Pont-d'Ain et La Boisse, ou encore 12,90 € au lieu de 12,40 €, entre Replonges et Bellegarde.

Moins importante que la hausse décidée en 2023, cette majoration des tarifs n'en reste pas moins l'une des plus consécutives de ces dernières années. En moyenne, les prix des péages avaient augmenté de 1,9 % en 2019, 0,9 % en 2020, 0,4 % en 2021 et 2,0 % en 2022.

Cette accélération inflationniste pourrait même s'accroître encore en 2025. En cause : une taxe sur les sociétés d'autoroutes inscrite au budget 2024

6,30 € entre

AVIS

Enquêtes publiques



PREFECTURE DE L'AIN

Liberté
Égalité
Fraternité

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

OBJET:
COMMUNE DE TRÉVOUX 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

Par arrêté préfectoral en date du 13 décembre 2023 le projet ci-dessus visé est soumis à 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 des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat et de mise en valeur de ces immeubles.

A cet effet, les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête sont déposés en mairie de Trévoux, pendant 31 jours consécutifs, du 19 février 2024 à 10h00 au 20 mars 2024 à 18h00, afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 15h30 à 18h et le samedi de 9h à 12h, et consigner éventuellement dans ce délai ses observations sur le registre papier déposé en mairie de Trévoux ou les adresser par voie postale, au commissaire enquêteur, en mairie de Trévoux, siège de l'enquête, à l'adresse : Mairie de Trévoux, Place de la Terrasse 01600 Trévoux - France L'avis d'enquête sera publié sur le site internet des services de l'État dans l'Ain à l'adresse suivante : www.ain.gouv.fr.

Le public peut également consulter le dossier en version numérisée sur le site internet de l'état de l'Ain et sur un poste informatique en mairie de Trévoux et consigner ses observations sur le registre dématérialisé qui sera ouvert et clos automatiquement sur le site dédié à l'adresse suivante : pref-declaration-utilite-publique@ain.gouv.fr

Par décision du 29 novembre 2023 n° E23000156/69, la présidente du tribunal administratif de Lyon a désigné Mme Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT, mère au foyer en qualité de commissaire-enquêtrice, et M. Alain AVITABILE, comme commissaire enquêteur suppléant.

Durant l'enquête, la commissaire-enquêtrice recevra les observations du public en mairie de Trévoux selon le calendrier suivant :

- lundi 19 février 2024 de 10h00 à 12h00
- jeudi 29 février 2024 de 15h30 à 17h30
- samedi 09 mars 2024 de 10h00 à 12h00
- mercredi 20 mars 2024 de 16h00 à 18h00

Les informations relatives au projet peuvent être demandées auprès de la : Mairie de Trévoux, Place de la Terrasse 01600 Trévoux Tel 04 -74-08-73-73

A l'issue de l'enquête publique, la Préfète de l'Ain est l'autorité compétente pour statuer sur l'utilité publique du programme de travaux de l'opération de restauration immobilière. Le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur à la préfecture de l'AIN, Bureau de l'Aménagement, de l'Urbanisme et des installations classées, ainsi qu'en mairie de Trévoux pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ces éléments feront l'objet d'une mise à disposition du public sur le site internet des services de l'Etat dans l'Ain.

382731800

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

Annexe 4

DEPARTEMENT DE L'AIN

Mairie de Trévoux

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

OBJET : Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique 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 et de modernisation de ces immeubles

Je soussigné, maire de Trévoux, certifie que l'avis du préfet de l'Ain, relatif à l'arrêté préfectoral en date du 13 décembre 2023 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet visé dans l'objet ci-dessus, a été affiché sur les panneaux d'affichage de la mairie de Trévoux et sur les lieux du projet 8 jours au moins avant le début de l'enquête publique

, soit à partir du 05/02/2024 et pour toute la durée de l'enquête.

Fait à Trévoux

, le 21/03/2024

Le maire,

(cachet de la mairie)

A renvoyer après clôture de l'enquête publique à :

PREFECTURE DE L'AIN

**Direction des Collectivités et de l'appui territorial
Bureau de l'aménagement, de l'urbanisme et des installations classées
45, avenue Alsace Lorraine
Quartier Bourg Centre - CS 80400
01012 Bourg-en-Bresse Cedex**

pref-declaration-utilite-publique@ain.gouv.fr



Annexe 5

PROCES-VERBAL DE NOTIFICATION
DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

**Enquête publique préalable à la déclaration d'Utilité
Publique (DUP) relative à l'Opération de restauration
Immobilière (ORI) de 11 immeubles du centre ancien de la
commune de Trévoux dans l'Ain**

Enquête ouverte par :

- **l'ordonnance en date du 29 novembre 2023, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon**, qui désigne Madame Antoinette-Font Marie-Thérèse en qualité de commissaire-enquêteur titulaire pour la conduite de la présente enquête publique N°E23000098/69, et Monsieur Alain Avitabile en qualité de commissaire-enquêteur suppléant,
- **l'arrêté de Madame la préfète de l'Ain en date du 13 septembre 2018**, qui déclare 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.

Faisant suite aux délibérations suivantes :

- **la délibération du conseil municipal URBA SF n°65, en date du 21 octobre 2020**, qui décide le lancement d'une opération de restauration immobilière (ORI) en centre ville de Trévoux ainsi que les modalités de concertation pour 14 immeubles identifiés,
- **la délibération UR n°51 en date du 7 juin 2023**, par laquelle a été initiée la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) relative à l'opération de restauration immobilière (ORI) du centre ville de Trévoux.

Objet de l'enquête

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

**- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -**

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

L'enquête publique porte donc sur un programme de travaux de restauration qui concerne 11 immeubles, situés dans les secteurs les plus anciens de Trévoux. Ces secteurs sont compris au sein d'une l'AVAP (Aire de Mise en Valeur du Patrimoine) devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui n'est pas couverte par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Patrimoine (PSMV), d'où la nécessité d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) comme le précise l'article L.313-4-1 du code de l'urbanisme.

Liste des 11 immeubles concernés par l'enquête publique, situés au sein de l'AVAP de Trévoux.

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	
11	AD 490	16	Rue du Port	Unipropriété	Vacant	1	2	C2
Total						32		

C1	Immeuble d'intérêt patrimonial majeur
C2	Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable
	Monuments historiques inscrits ou classés

Un plan de situation des immeubles est joint en annexe 3 du présent document.

Dates de l'enquête :

Du 19 février 2024 (10h) au 20 mars 2024 (18h) soit 31 jours consécutifs.

L'enquête publique a porté réglementairement sur le territoire de la Commune de Trévoux.

Siège de l'enquête publique :

Mairie de Trévoux
Place de la Terrasse
01600 Trévoux

Mise à disposition du public, des documents soumis à l'enquête :

Le dossier complet concernant l'enquête publique ayant pour objet la déclaration d'utilité publique du programme de travaux, de remise en état, d'amélioration et de modernisation de 11 immeubles du centre ancien de Trévoux ainsi que le registre d'enquête publique papier, sur lequel pouvaient être portées des observations ou remarques écrites, sont restés à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, soit :

- lundi 8h30 à 12h00 et 15h à 17h30
- mardi, jeudi, vendredi 8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h30
- mercredi 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17h30
- samedi 8h à 12h

Le dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet des services de l'Etat dans l'Ain www.ain.gouv.fr

- 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 et mises en ligne sur le site internet de l'Etat dans l'Ain www.ain.gouv.fr dans les meilleurs délais.
- Les remarques et observations transmises par voie postale pouvaient être envoyées à la mairie de Trévoux à l'attention du commissaire enquêteur et annexées par ses soins au registre d'enquête publique papier.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69
 - Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
 de la commune de Trévoux -

Observations émises par le public

Nombre d'observations écrites		
1	Madame Stéphanie Treuillet	160 Allée du bief 01600 Trévoux
2	Monsieur François Palix	31 rue du Gouvernement 01600 Trévoux
Nombre d'observations orales		
1	Monsieur Biaut	Parcelle 469 au 18 ter rue Monsec 01600 Trévoux

Il n'y a pas eu de courrier envoyé ni d'appel téléphonique concernant cette enquête publique.

Observations écrites contenues dans le registre d'enquête publique papier mis à la disposition du public durant la période du 19 février 2024 au 20 mars 2024 (Copie du registre papier en Annexe 1 du présent document)

N°	Nom	Observation	Thème
1	Madame Stéphanie Treuillet 160 Allée du bief 01600 Trévoux	Le 19 février 2024 « Le dossier est clair sauf la carte du périmètre qui n'est pas lisible. En amont, l'affichage vis à vis du public a bien été fait. Je suis surprise car le périmètre ne s'étend pas un peu plus car problématiques importantes sur d'autres façades qui se trouvent en limite du périmètre. Il serait curieux et intelligent de savoir et de s'interroger pourquoi ne pas avoir pris en compte ces façades, Rue de la Tréfilerie, Boulevard de l'Industrie, Rue des Ursules qui sont dégradées, par contre elles vont faire partie d'un périmètre voté le 5 juillet 2023 pour du	Choix des immeubles retenus pour l'enquête

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

		commerce, loisirs et habitat. Donc pourquoi certains doivent remettre en état et pas d'autres ? Sinon je viens pour Madame Dany Didier. Pour le reste, certains bâtiments il est vrai doivent faire l'objet de travaux je suis d'accord avec la mairie et monsieur le Maire. »	
2	Monsieur François Palix 31 rue du Gouvernement 01600 Trévoux	Le 20 mars 2024 «J'attire l'attention sur les réseaux aériens et contre les façades dans le vieille ville. Les réseaux passés de manière anarchique déparent les façades. Quand on contacte les opérateurs, l'accueil est très froid et ils annoncent des tarifs très élevés pour passer les câbles correctement. De plus, récemment, les façades se sont ornées de boîtiers supplémentaires sans autorisation des propriétaires. La demande de réfection des façades doit, au préalable, intégrer un travail des opérateurs pour avoir un aspect qui correspond à la protection des lieux et à l'ambition touristique. »	Aspect général des façades

Observations orales

<p><i>Permanence du 29 février 2024</i></p> <p>Monsieur Biaut (Parcelle 469 au 18 ter rue Monsec, 01600 Trévoux) a reçu un courrier concernant la réfection de sa façade avec obligation de réalisation des travaux dans un délai de 18 mois. Sa maison n'est pas directement concernée par l'enquête publique, elle ne fait pas partie du choix des 11 immeubles répertoriés pour l'opération de restauration immobilière. Néanmoins, sa façade a été refaite dans le respect du bâti ancien et l'enduit datant de 1985 est encore en bon état. Des chenaux abîmés sont la cause de l'humidité apparente des bas de mur ainsi que le déversement des eaux de son voisin dans son tabouret. Monsieur Biaut ne voit pas la nécessité de refaire sa façade, le coût important des travaux constituant une forte entrave à leur réalisation.</p>

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

Observations portées sur l'adresse courriel pref-declaration-utilite-publique@ain.gouv.fr mise à la disposition du public durant la période du 19 février à 10h00 et jusqu'au 20 mars à 18h et mises en ligne sur le site internet des services de l'Etat dans l'Ain www.ain.gouv.fr

Adresse courriel			
n°	Date	Nom	Observation
			0

Cette adresse courriel ne comporte aucune observation.

Une attestation envoyée par les services de la préfecture est jointe en annexe du procès verbal .

(Copie en annexe 2 du présent document)

Le commissaire-enquêteur attend que la commune de Trévoux apporte une réponse ou un commentaire à chacune des observations contenues dans les tableaux présentés ci -dessus. Bien que ces remarques ne soient pas directement liées à l'enquête publique, une réponse permettra d'éclairer le public sur les interrogations émises.



L'article R 123-18 du code de l'environnement précise que le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations au présent procès-verbal .

L'enquête publique étant terminée, la transmission de ces observations revêt, sauf imprévu, un caractère exhaustif.

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

A l'attention de
Monsieur Jérôme Fuentes
DGS
Mairie de Trévoux

Le 27/03/2024



M.T Antoinette-Font
commissaire-enquêteur



Le 27 mars 2024

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

Annexe 1

Registre d'enquête publique

Baut
Vu le commissaire enquêteur

Page 1

En exécution de l'arrêté de la Préfète de l'Ain en date du *13 décembre 2023*.

le commissaire-enquêteur soussigné, a ouvert le présent registre d'enquête publique destiné à recevoir du lundi 19 février 2024 à 10h00 au mercredi 20 mars 2024 à 18h00, les jours ouvrables (sauf jours fériés), pendant les heures d'ouverture du secrétariat de la mairie de Trévoux, les observations du public sur le projet 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.

A Trévoux le *13/02/24*

Le commissaire-enquêteur,
Jadane Antoinette - Fink Marie-Therese *Baut*

N°	Nom et Prénom	Observations
	TREUILLET Stephanie 160 Allée du Bief 01600	Le dossier est <u>clair</u> sauf la carte du périmètre est pas lisible. En amont P ² affichage vis à vis du public a bien été fait.
1	TREVOUX Portable: 0676816850	Je suis surprise le périmètre ne s'étend pas un peu plus car problématiques importantes sur d'autres façades qui se trouvent <u>en limite</u> du périmètre. Il serait curieux de savoir et de s'interroger pourquoi ne pas avoir pris en compte ces façades rue de la Tréfilaité boulevard de l'industrie Rue des Usines qui sont dégradées par contre elles vont faire partie d'un périmètre voté le 05/07/2023 pour des commerce loisirs et habitat donc pourquoi certains doivent Remettre en état et pas d'autres ? Sinon je viens

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

Page 2

Vu le commissaire enquêteur

[Signature]

N°	Nom et Prénom	Observations
	TREVILLET Stephanie.	par M ^{me} Dany Didier. Pour le reste certains bâtiments il est vrai doivent faire l'objet de travaux je suis d' accord avec la maire et monsieur le maire. Le 19 Février 2024.
		<u>Trevillet</u>
		Dossier complété par l'avis d'enquête publique et par les 2 justificatifs de parution dans les journaux datés du 8/2/24, de l'avis d'enquête publique.
		<i>[Signature]</i>
		1 ^{ère} permanence du Commissaire-enquêteur, en mairie de Trévoux, le lundi 19 février 2024 de 10h à 12h.
		le commissaire-enquêteur.
		<i>[Signature]</i>
		Dossier d'enquête publique complété par les deux justificatifs de parution dans les journaux datés du 23/2/24 - Dossier complet.
		<i>[Signature]</i>
		Deuxième permanence du commissaire-enquêteur en mairie de Trévoux, le jeudi 29 février 2024 de 15h30 à 17h30 -
		le commissaire-enquêteur.
		<i>[Signature]</i>

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

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

Page 3

Vu le commissaire enquêteur

N°	Nom et Prénom	Observations
		Dossier d'enquête publique vérifié et complet.
		3 ^{ème} permanence du commissaire-enquêteur en mairie de Trévoux le samedi 9 mars 2024 de 10h à 12h.
		Le commissaire-enquêteur
2	François PALIX 31 rue du Gouverneur 01600 TRÉVOUX	<p>L'attire l'attention sur les réseaux aériens et contre les façades obscures la vieille ville.</p> <p>Ces réseaux passés de manière anarchique déparent les façades. Quand on contacte les opérateurs, l'accent est mis sur les frais et ils annoncent des tarifs très élevés pour passer les câbles correctement.</p> <p>De plus, récemment, les façades se sont vues de boîtes supplémentaires sans autorisation des propriétaires. La demande de réparation des façades doit, au préalable, intégrer un travail des opérateurs pour avoir un aspect qui corresponde à la protection des lieux et à l'ambition touristique.</p> <p>Bien cordialement François PALIX</p>

Rapport du Commissaire-Enquêteur – avril 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E23000156/69

**- Enquête préalable à la DUP / ORI concernant 11 immeubles du centre ancien
de la commune de Trévoux -**

Page 33

L'heure fixée pour la clôture de l'enquête publique étant arrivée,

Le commissaire enquêteur désigné par le Président du tribunal administratif pour émettre un avis sur le projet faisant l'objet de la présente enquête publique :

- a annexé au présent registre d'enquête publique..... observations reçues sur des feuilles séparées ou par courrier, ~~numérotées de à (1)~~

Le commissaire- enquêteur a clos le présent registre d'enquête publique contenant :

- ...2... observations consignées et observations (1)
- ~~ne contenant aucune observation (1)~~

A Trévoux , le 20 mars 2024.

Le commissaire-enquêteur ,



(1) Rayer la mention inutile