

REPUBLIQUE FRANCAISE

DÉPARTEMENT DE L'AIN

VILLE DE TRÉVOUX

-----  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers  
en exercice : 29  
Présents : 21  
Votants : 29

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE CINQ JUIN, à DIX NEUF HEURES ET QUINZE MINUTES,**  
le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni dans Mairie en séance publique sous la présidence de  
Monsieur Marc PÉCHOUX,

**PRESENTS :** Marc PÉCHOUX, Richard SIMMINI, Agathe IACOVELLI, Hubert BONNET, Jacques CORMORECHE, Nicole DUGELAY, Philippe BERTHAUD, Andrée GENIN, Claude TRASSARD, France-Line VINCENT, Jean-Marc RIGAUDIE, Béatrice GUERIN, Dominique DESFORGES, Gaëlle LICHTLÉ, Yann GALLAY, Thierry GROSSAT, Tiffany RIBEIRO, Michel RAYMOND, Myriam CHIKKI, Adrien LASSERRE, Amina LEGHNIDER.

**EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :** Bernadette CAUCHOIS à Philippe BERTHAUD, Isabelle, DE CARVALHO à Nicole DUGELAY, Nicolas MARCHAND à Agathe IACOVELLI, Aurélien TESSIAUT à Jacques CORMORECHE, Jean-Pierre SAINT-CYR à Hubert BONNET, Guy BRULLAND à Myriam CHIKKI, Patrick CHARRONDIERE à Michel RAYMOND, Kévin GAREL à Amina LEGHNIDER.

**ABSENT(S) :** /

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Locales procédé à la nomination d'un secrétaire de séance, C.TRASSARD ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**2024 05 06 UR SF 66 VENTE DES MAISONS « JANIN » ET « OZKARA » CADASTREES AD 231 ET AD 232 – AUTORISATION DE REVENTE DONNEE ET PARTICIPATION AU DEFICIT D'OPERATION PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE L'AIN (EPF 01)**

Monsieur Richard SIMMINI, adjoint à l'urbanisme et au foncier, informe l'assemblée :

Par délibération en date du 10 juillet 2020, le conseil municipal a délibéré afin de :

- APPROUVER les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain pour l'acquisition du bien situé 3 rue Brûlée (AD 232) ;
- ACCEPTER les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain, en particulier, le mode de portage de cette opération et les modalités financières ;
- APPROUVER les modalités de mise à disposition du bien cadastré AD 232 3 rue Brûlée par l'EPF de l'Ain à la commune de Trévoux ;
- AUTORISER monsieur le Maire de signer tous les actes et conventions nécessaires à l'application de la présente délibération.

Par la suite, une convention de portage a été signée entre la commune et l'EPF 01, et le bien concerné a été acquis.

Par délibération en date du 21 octobre 2010, le conseil municipal a délibéré afin de :

- APPROUVER les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain pour l'acquisition du bien mentionné, en particulier le mode de portage de cette opération et les modalités financières ;
- AUTORISER monsieur le Maire à signer tous avec l'EPF de l'Ain la convention de portage foncier et de mise à disposition du bien situé 18, rue du Gouvernement (AD 231).

Par la suite, une convention de portage a été signée entre la commune et l'EPF 01, et le bien concerné a été acquis.

Pour rappel et pour la bonne information du conseil municipal, il convient de rappeler que la municipalité a fait établir une étude patrimoniale en juin 2023 de laquelle il ressort les éléments principaux suivants :

- Informations réglementaires :

Le 18 rue du Gouvernement ne fait pas l'objet de servitudes de protection particulières. Néanmoins, il s'inscrit dans le champ de protection de plusieurs Monuments Historiques, dont la Maison des sires de Villars, et dans le périmètre de la Zone de protection du patrimoine architectural et urbain de Trévoux, créée en 1994.

Les maisons s'élèvent dans la zone U du PLU, dans le secteur du centre ancien et la zone de densité 1.

Réglementation dans le secteur centre ancien de densité 1 de la zone U :

- Bande de constructibilité principale : 25 mètres.
- Implantation des constructions par rapport à la voie publique : à l'alignement actuel ou futur.
- Implantation par rapport aux limites séparatives latérales : sur la limite séparative au moins. Si retrait, au moins 3 m.
- Implantation par rapport aux limites en fond de parcelle : Retrait minimal de 3 m (non appliqué aux aménagements de constructions existantes implantées différemment de la règle générale).
- Hauteur des constructions : 15 mètres, hauteur majorée d'un mètre si commerces ou services publics en RDC, des hauteurs différentes peuvent être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.
- Emprise au sol : non réglementé
- Stationnement voiture à usage de logement : 1 emplacement par logement. Les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.
- Stationnement cycles pour logement collectif : 1 emplacement minimum par logement.

- Protections patrimoniales :

Les Maisons Oskara et Janin ne sont pas protégées au titre des Monuments Historiques (MH), mais se situent dans le périmètre de protection de plusieurs MH et sites inscrits :

- Maison Thermac (Grande rue, rue Casse-cou) : Inscrit.
- Maison Angénieur (rue du Gouvernement) : Inscrit.
- Maison des Sires de Villars (rue du Gouvernement) : Inscrit.
- Portail de l'Hôtel du Gouverneur des Dombes (rue du Gouvernement) : Inscrit partiellement.
- Maison Guerrier (rue du Port) : Inscrit partiellement.
- Parlement de Dombes (rue du Palais) : Inscrit.

Le bâtiment d'étude n'est pas inclus dans le Site classé de la Rue du Gouverneur, mais se situe à sa proximité immédiate.

Les parcelles sont également comprises dans la zone de présomption de prescription archéologique.

- Diagnostic et avis :

En amont de l'étude patrimoniale, la ville de Trévoux a fait réaliser des diagnostics et déposée un permis de démolir pour les deux immeubles :

- AVIS TECHNIQUE DU RAPPORT D'EXPERTISE du 21/12/2022 :  
Délivré par monsieur Jean Dalmais, Architecte DPLG expert près de la Cour d'Appel et Juridictions Administratives de Lyon sur les parcelles cadastrées AD 232 et AD 231 :
  - péril imminent mettant en avant un risque d'effondrement ;
  - préconisation de mesures conservatoires pour garantir la sécurité des riverains.

- AVIS TECHNIQUE DE DÉMOLITION DU 9 RUE BRÛLÉE DU 06/01/2023 :  
Délivré par le BET CIMEO SAS :
  - préconisation de démolition des 2 bâtiments.

- AVIS DE LA DRAC SUITE À LA DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLIR DES PARCELLES AD 231 ET 232 DU 25/01/2023 délivré par l'ABF Muriel VERCEZ :
  - Avis défavorable concernant la démolition de la parcelle AD 231 ;
  - Avis favorable pour la démolition du bâtiment sur la parcelle AD 232, méthodologie de déconstruction à préciser dans le but de conserver le bâtiment de la parcelle AD 231.

« Ces deux édifices se situent à l'angle de la rue Brulée et de la rue du Gouverneur des Dombes. Ils constituent le front bâti le long de ces rues, en particulier le bâtiment situé sur la parcelle 231 qui est à l'angle.

*Celui-ci, visible depuis la grande rue, crée un pincement caractéristique des rues médiévales étroites et bordées de façades assez hautes. Il a été repéré dans le cadre du Site Patrimonial remarquable des vantaux de portes et fenêtre remarquables sur ces deux immeubles. ».*

- AUDIT TECHNIQUE STRUCTURE pour les constructions situées 9 rue Brûlée et 18 rue du Gouvernement de Dombes délivré par le BET CIMEO SAS le 19/01/2023.

- Descriptions architecturales :

- Les extérieurs et abords :

Les immeubles prennent place dans un tissu urbain très ancien, au croisement de la rue Brûlée et de la rue du Gouvernement de Dombes. La rue du Gouvernement est une rue pavée peu passante, bordée de maisons de ville alignées sur la rue, sans commerce en RDC. Cette rue historique étant dans un site classé, ses immeubles sont pour la plupart bien entretenus. Certains bâtiments restent à rénover, par exemple le n° 22 et le n° 27. Plusieurs édifices situés sur cette rue sont inscrits au titre des monuments historiques.

La rue Brûlée est en revêtement enrobé. Elle est également constituée de petits immeubles de logements s'élevant sur deux à quatre niveaux. Cette rue rejoint la rue de l'Herberie au Nord, accessible par quelques marches.

La Maison Janin, située au 18 rue du Gouvernement, est en saillie sur la rue et vient rompre l'alignement des édifices aux abords.

- Les façades et couvertures :

- Maison Janin :

Cette petite maison de ville s'élève sur trois niveaux. Le rez-de-chaussée est accessible depuis la rue du Gouvernement. Le premier niveau est quant à lui desservi par un escalier extérieur, partagé avec le 16 rue du Gouvernement. Les façades sont en pierres apparentes hourdées au mortier et en pisé. Les planchers sont en ossature bois.

Cet édifice avait un usage d'habitation. Cependant, il n'est pas occupé depuis des années, voire des décennies, au vu des équipements sanitaires plus que sommaires présents dans le logement (pas de traces de salles de bains, mais seulement un point d'eau).

Façade rue du Gouvernement :

La façade principale sur trois niveaux est recouverte d'un enduit marron-gris. Les ouvertures ne sont pas symétriques. Une porte en bois dessert le niveau accessible depuis la voie publique et est entourée de part et d'autre de petites fenêtres carrées barreautées. Alignée sur la porte, une fenêtre en bois à doubles vantaux et petits bois s'ouvre sur le R+1. Cette fenêtre est la seule ayant des volets battants, qui sont en bois. Au niveau supérieur, les deux fenêtres sont en bois peintes en blanc, à deux vantaux et petits bois. Chaque ouverture est entourée d'une bande de peinture blanche servant d'encadrement. Le mur gouttereau côté est présente une finition en enduit. Un escalier en pierre avec garde-corps en fer, au dessin très sommaire, permet d'accéder au premier niveau avec par une porte en bois peint. Une seule autre ouverture, de type « meurtrière », se trouve sur cette façade.

Façade rue Brûlée :

Le mur pignon est en pierres dorées apparentes. Une fenêtre de petite taille se trouve au niveau du R+1. Des descentes d'eaux pluviales traversent la façade.

Couverture :

Il s'agit d'une toiture à deux pans, recouverte de tuiles, probablement en terre cuite de type tuiles canal.

État sanitaire :

Les façades sont en état de dégradation modérée : on remarque des fissures légères sur les enduits, des tâches sont constatées au pied du bâtiment, probablement causées par des remontées capillaires. L'enduit est légèrement encrassé et se détériore avec certains manques par endroits. La toiture n'a pas été visitée.

◦ Maison Oskara :

Cette construction le long de la rue Brûlée était sans doute destinée à un usage de stockage et d'atelier. Elle s'élève en R+2. Les murs sont en pisé, de même que le refend intérieur. Les planchers sont en ossature bois.

Façades :

La façade donnant côté rue Brûlée est le seul visible depuis la rue. Cette façade est très fortement dégradée. L'enduit posé autrefois sur le mur en pisé s'est décollé en grande majorité de la façade, le pisé est visible. La terre est alors exposée aux dégradations et à l'humidité, ce qui affaiblit sa résistance. L'ensemble des ouvertures n'est pas cohérent, les neuf menuiseries étant chacune unique par taille et typologie. La majorité des vitrages sont

cassés, la plupart des ouvertures sont fermées par des volets en bois. On remarque des remplissages d'allèges avec des pierres tout-venant avec appui en pierre, jambages en pierre ou en bois et linteau en bois ou acier. Le bâtiment est séparé en deux volumes. La rue Brûlée étant en pente, les deux parties présentent des niveaux différents. Ce décalage est visible par la disposition des ouvertures, qui ne sont pas alignées les unes par rapport aux autres.

#### Couverture :

La charpente en bois est recouverte d'une toiture en tuiles à deux pans. La toiture n'est pas visible depuis l'espace public.

#### État sanitaire :

Cette façade est en état de forte dégradation. Les menuiseries sont très abîmées, les vitrages sont cassés, le peu d'enduit restant est encrassé. Le mur en pisé n'est plus protégé par l'enduit contre les éléments extérieurs. Le forget est fortement dégradé. Des fissures sont visibles sur la façade, notamment à la jonction des deux maisons.

#### Les intérieurs :

##### ° Maison Janin :

RDC : Le sol est pavé avec des galets. Le plancher haut est en bois avec poutres apparentes.

Des escaliers en bois permettent d'accéder aux étages supérieurs.

R+1 : Le revêtement de sol, un sol souple PVC imitation bois, les murs peints ou avec papier peint et le plafond peint sont dans un état de forte dégradation et encrassement. La cheminée est condamnée et ne présente aucun intérêt patrimonial. De la faïence est accrochée sur le mur, probablement l'emplacement d'une ancienne petite cuisine. Un volume comprenant deux placards avec deux portes se trouve dans un angle de la pièce. Une de portes donne accès à un point d'eau, avec une petite fenêtre ouverte sur la rue Brûlée.

R+2 : Ce niveau est dans un état moins dégradé que les niveaux inférieurs. Le revêtement de sol est de type sol souple, les murs sont recouverts de papiers peints. Le plafond est peint en blanc.

Les dégradations sont importantes, les papiers peints sont déchirés et les peintures craquelées.

##### ° Maison Oskara :

Le bâtiment, à l'état de ruine, est divisé en deux volumes. Le volume au Nord se développe sur trois niveaux, séparés par des planchers en bois. Le sol est en terre battue. L'état de forte dégradation de la couverture est la cause principale des infiltrations d'eau dans le bâtiment.

Le volume au sud est distribué sur deux niveaux, le plancher intermédiaire étant en partie effondré. Le sol est en terre battue. La toiture est aussi en partie effondrée. Selon le rapport d'expertise de l'architecte et expert judiciaire Jean Dalmais, ainsi que l'audit structurel du BET CIMEO, le bâtiment est en péril imminent et susceptible d'effondrement.

#### • Diagnostic patrimonial :

Les maisons Oskara et Janin sont caractérisées par leur méthode de construction vernaculaire avec l'usage du pisé et de la pierre dorée ; ces bâtiments ne présentent pas d'éléments architecturaux patrimoniaux remarquables. Bien que la date de construction de ces édifices ne soit pas connue, il est probable que leur construction soit de la même période que les bâtiments avoisinants, à partir du XVe siècle.

Les façades ne sont pas ordonnancées et les ouvertures ont probablement été percées après la construction des bâtiments, au fur et à mesure des besoins d'usage, perturbant l'harmonie des élévations.

Les maisons Oskara et Janin sont incluses dans un ensemble bâti cohérent. Le réseau viaire très ancien a conservé un tracé sinueux, mis en valeur par son revêtement en pavé, notamment sur la rue du Gouvernement.

Le parcellaire est étroit et les constructions ont une emprise au sol limitée, recouvrant pour la plupart la parcelle complète.

Le front bâti irrégulier, avec l'épannelage variable des constructions sur la rue du Gouvernement et de la rue Brûlée, participe à l'identité architecturale du centre ancien de Trévoux et est donc à préserver et valoriser.

Ainsi, l'intérêt patrimonial des maisons Oskara et Janin réside dans leur insertion dans un centre ancien et un ensemble architectural à l'histoire riche. Leur proximité immédiate du site classé de la rue du Gouverneur impose une valorisation et conservation du tracé et de l'emprise au sol du bâti situé le long de cette rue.

Fort de ces éléments réglementaires et contextuels, la commune a donc souhaité envisager la vente de ces biens à un porteur de projet en capacité de mener un projet de réhabilitation du bâti concerné.

Par courrier en date du 14 mars 2024, madame et monsieur Pierre YVE ont manifesté leur souhait d'acquérir les maisons « Oskara » et « Janin », et ont formulé à cette fin une offre de prix à hauteur de 27 000 € (cf. courrier ci-joint).

Soucieuse de donner suite à cette proposition, la municipalité s'est alors tournée vers l'EPF 01 afin de l'informer de cette offre opportunité, et lui a demandé de formaliser un décompte de cette opération susceptible de servir de base à une revente des biens concernés par son intermédiaire : c'est ainsi que par la suite, la commune a été saisie l'état de situation arrêté à la date du 15 mai 2024 annexé à la présente.

Parallèlement, la commune a saisi pour avis le service des Domaines afin de faire estimer les 2 maisons : un avis a été ensuite reçu en retour le 19 mars 2024 ci-joint.

C'est pourquoi, à travers les délibérations du 10/07/2020 et 21/10/2020 précitées et de la signature des conventions de portages et des acquisitions signées pour leur mise en application, il est proposé au conseil municipal de :

- DONNER un avis de principe favorable à la revente des maisons « Oskara » et « Janin » auprès de madame et monsieur Pierre YVE pour la somme de 27 000 € ;
- AUTORISER l'EPF 01 à procéder à cette cession auprès du porteur de projet et au prix fixé ;
- DE REGLER auprès de l'EPF 01 le solde d'opération, à partir du décompte fourni et annexé, déduction faite du prix de vente convenu ;
- AUTORISER monsieur le maire, ou son représentant à solliciter l'EPF 01 par courrier d'une demande de minoration foncière sur le solde d'opération à hauteur de 50%.

VU le rapport présenté ci-dessus, et les annexes qui l'accompagnent,

**Le Conseil Municipal, après délibération, à l'unanimité des membres présents et représentés,**

- **ADOPTE** la proposition du rapporteur visant à :
  - **DONNER un avis de principe favorable** à la revente des maisons « Oskara » et « Janin » auprès de madame et monsieur Pierre YVE pour la somme de 27 000 € ;
  - **AUTORISER l'EPF 01** à procéder à cette cession auprès du porteur de projet au prix fixé ;
  - **DE REGLER auprès de l'EPF 01** le solde d'opération, à partir du décompte fourni et annexé, déduction faite du prix de vente convenu ;
  - **AUTORISER monsieur le maire, ou son représentant à solliciter l'EPF 01** par courrier d'une demande de minoration foncière sur le solde d'opération à hauteur de 50%.

En mairie, le 5 juin 2024

Affiché le 6 juin 2024

Le Secrétaire de Séance,  
Claude TRASSARD



Pour extrait conforme

Le Maire,  
Marc PÉCHOUX

