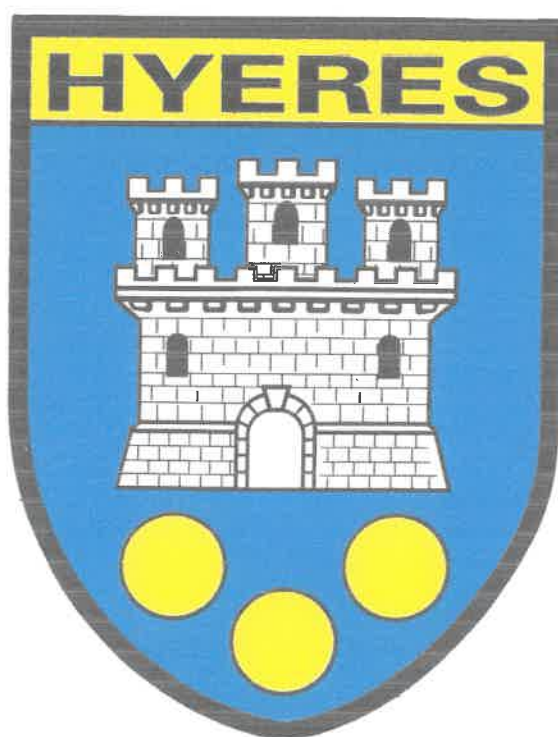


DÉPARTEMENT DU VAR
MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

COMMUNE DE HYÈRES LES PALMIERS



RAPPORT

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE
RELATIVE À LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ET A LA PROPOSITION DE PÉRIMETRE DÉLIMITÉ DES ABORDS
SUR LA COMMUNE DE HYÈRES LES PALMIERS

du lundi 7 janvier 2019 au vendredi 8 février 2019

SOMMAIRE

I – GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

I-1 Objet de l'enquête et cadre juridique

- a) Objet
- b) Cadre juridique

I-2 Cadre de l'enquête

- a) notifications aux personnes publiques associées
- b) Formalités de publicité
- c) Ouverture de la concertation publique

I-3 Composition du dossier

II - DÉROULEMENT ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

II-1 Désignation du commissaire enquêteur.

II-2 Contacts et étude préalable

II-3 Modalités de l'enquête

II-4 Information du public

II-5 Clôture de l'enquête .

III – LES NOTES DE PRÉSENTATION DES DEUX ENQUÊTES (dans la forme)

IV- ANALYSE DES DOSSIERS

IV-1 Suppression de la servitude de mixité sociale

IV-2 Proposition de PDA

V- OBSERVATIONS DU PUBLIC

I- GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

I-1 OBJET DE L'ENQUÊTE ET CADRE JURIDIQUE .

a) OBJET

La présente enquête publique est conjointe à deux dossiers distincts , à savoir :

-Une modification du PLU de la commune d'Hyères les Palmiers , visant à supprimer la servitude de mixité sociale n°2, régie par le code de l'urbanisme .
Cette servitude concerne la parcelle BR0095,située dans le quartier « les Grés »

-Une proposition de création de 2 périmètres délimités des abords(PDA), régis par Le Code du Patrimoine .

Une de ces proposition concerne le centre ville , l'autre concernant les zones de l'Almanarre et de Costebelle .

Cette proposition ,faite par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF),tend à mettre en concordance les limites de la nouvelle aire de valorisation architecturale et patrimoniale (AVAP)avec celles de la simple protection des abords des monuments historiques .

Soulignons que l'AVAP ,avec des éléments nouveaux qui lui sont propres ,se substitue à l'ancienne ZPPAUP (Zone de Protection Patrimoniale Architecturale Urbaine Paysager) .

L'AVAP est appelée dans un bref avenir à se nommer Site Patrimonial Remarquable (SPR) .

b) CADRE JURIDIQUE

Ces enquêtes conjointes touchant des domaines très différents , vont puiser leur cadre juridique dans 3 codes :

– Le code de L'urbanisme

Dans ses articles : L .104-6 ,L121.8 à L121-16 , L.122-1 et L.122-7,

– L124-4 et L.124-5 L.151-41 L.153-9 L.153-31 L.153-36 à L.153-44 et R.153-8 , L .132-7 et L. 132-9.

- Le code du Patrimoine

Dans ses articles L.341-1 ,L621-30 et L,631-2 ainsi que R.621-92 à 95.

– **Le code de l'Environnement ,**

Dans ses articles L.123-1 à L.123-18 ainsi que les articles R.123-1 à R.123-1à R.123-33 et R.128-8
Décret du 29/12/11 portant reforme de l'enquête publique .

I-2 CADRE DE L'ENQUETE

En application des textes législatifs et réglementaires , le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a prescrit par arrêté n°AP 18/191 du 14 décembre 2018(**pièce n° 1**) **une enquête publique unique** , sur la modification du PLU relative à suppression de la servitude de mixité sociale n°2sur la parcelle BR0095 au lieu dit les Grés , ainsi que sur la proposition d'un périmètre délimité des abords (PDA) cohérent avec le futur Site Patrimonial Remarquable

Les démarches suivantes ont été effectuées :

a) notifications aux personnes publiques associées

Courriers adressés par LRAR le 30/7/2018 (**pièce n° 2**)

- *Chambre d'Agriculture à-Druguignan
- *Conseil régional - Marseille
- *SCOT Provence Méditerranée - Toulon
- *TPM (autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains),Toulon
- *Section Régionale de Conchyliculture - 34140 Meze
- *TPM EPCI programme local de l'habitat -Toulon
- *Préfecture du var bureau de l'urbanisme -Toulon
- *Conseil Départemental du Var -Toulon
- *Parc National de Port Cros -Hyères
- *Chambre de Commerce et d'Industrie du Var-Toulon
- *Chambre des Métiers du Var - La Valette du Var

D'autre part ,conformément au chapitre IV du titre préliminaire du livre 1er

de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme ,le 19 juillet 2018 un courrier de consultation a été adressé à la Direction Régionale de l'Environnement , de l'Aménagement et du Logement PACA , accompagné du formulaire renseigné pour un examen au cas par cas , afin de **déterminer l'éligibilité à une évaluation environnementale** ;

Le 14 septembre 2018 , la Mission Régionale d'Autorité environnementale a rendu une décision n° CU-2018-1953 , stipulant que **le projet de modification du Pland Local d'Urbanisme n°2 n'était pas soumis à évaluation environnementale** . (piece n°3)

b) Formalités de publicité

*Affichage de l'avis d'enquête publique en Mairie et sur plusieurs panneaux dédiés sur la commune .

*Parution dans la presse quotidienne (VAR MATIN et LA MARSEILLAISE) les 20 décembre 2018 et 8 janvier 2019 .

c) Ouverture de la concertation publique

*Avis des Personnes Publiques Associées

2 réponses écrites :

-le 6 août 2018;réponse positive de la Chambre d'Agriculture du Var.

-le 24 octobre 2018:réponse favorable de Monsieur le Préfet.

*Décision du Tribunal Administratif de Toulon en date du 13/11/2018,nommant Madame Bernadette ANGELI-GERARD en qualité de Commissaire Enquêteur.

*En date du 19 décembre 2018,Arrêté d'ouverture d'enquête unique par le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,enquête relative à la modification n°2 du PLU de la commune d'Hyères et au Périmètre Délimité des Abords (PDA) .

I-3 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier de l'enquête publique a été constitué par le service Urbanisme et Aménagement de la Mairie de Hyères;

Il a été mis à la disposition du Public pendant toute la durée de l'enquête, soit du lundi 7 janvier 2019 au vendredi 8 février 2019 aux jours et heures

d'ouverture de la Mairie .

Ce dossier comprend :

-Des documents techniques

1) Pour le dossier de modification de PLU (suppression de la servitude de mixité sociale n°2) :

- *7 documents graphiques dont la planche 4c modifiée
- *rapport de présentation de la modification.
- *règlement modifié (1 tableau)

A ma demande , d'autres documents m'ont été fournis en cours d'enquête.
... dont :

*L 'historique de la parcelle BR 0095-les Gres

*La délibération du conseil municipal n°12 du 28 octobre 2016 ,par laquelle était approuvée la vente d'une emprise de 6195m2 à détacher de la parcelle BR n°95,à la société Nouveau Logis de France ,sous réserve de son déclassement préalable ;(pièce n° 4)

2) Pour le dossier du PDA :

- *La note de présentation
- *le dossier de proposition avec les photos des 23 monuments historiques classés et inscrits répertoriés.

A ma demande , d'autres documents m'ont été fournis en cours d'enquête.....
dont :

- *Une carte à l'échelle 1/ 7500 du périmètre de l'AVAP ;
- * *Une carte de l'AVAP dans laquelle étaient nommés et localisés les monuments historiques répertoriés sur la commune de Hyères

Des documents administratifs

- *L'arrêté du Maire n°1381 en date du 19 septembre 2017 (pièce n° 5)
- *La notification aux personnes publiques associées (pièce n° 2)
- *Le retour des avis
 - de la chambre d 'agriculture le 13/08/2018 (pièce n° 6)
 - du Préfet du Var le 24/10/2018 (pièce n° 7)
- *Saisine de l'autorité environnementale (pièce n° 8)
- *Réponse de l'A E (non soumission à évaluation environnementale)
(pièce n°3)
- *Avis de la commune (14/09/18) (pièce n°9)et de la Métropole (21/09/18)
sur le projet de PDA .(pièce n° 10).
- *L'Arrêté du Président de la Métropole TPM du 19 décembre 2018 (pièce1)
- *Un exemplaire de l'affiche portant à la connaissance du public l'enquête et son objet(pièce 11)
- *les certificats d'affichage de début et de fin d'enquête signés par le Maire
(pièce n°12)
- *Les parutions de l'avis d'enquête dans la presse régionale .
 - Var Matin du 20 décembre 2018 et du 8 janvier 2019
 - La Marseillaise du 20 décembre 2018 et du 8 janvier 2019
(documents regroupés pièce n°13)

A ma demande :

- *La saisine du Tribunal Administratif du 09/11/2018 .(pièce n°14)
- *La demande du STAP pour instauration du PDA du 6/3/2017 (pièce n°15)

II- DÉROULEMENT ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

II-1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Madame Bernadette ANGELI GERARD , conseiller en gestion de patrimoine au Crdit Agricole Provence Cote d'Azur (ER) a été nommée par décision n°E18000086 /83 du Tribunal Administratif de Toulon en date du 13/11/2018, (pièce n°16) pour l'enquête publique unique ,conjointe , portant d'une part sur une modification de PLU touchant la suppression de la servitude de mixité sociale n°2 sur la parcelle BR0095 sise quartier des Grés,et d'autre part sur une proposition de PDA , sur la commune d'Hyères .
Cette enquête a été arrêtée par le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée le 14 décembre 2018 sous le n° AP18/191 ;(pièce n°1)

II-2 Contact et étude préalable

Le contact privilégié à la Mairie de Hyères a été durant toute l'enquête , Madame Marianne BENVENUTO , responsable du service Aménagement .
J'ai été reçu 2 fois par Monsieur Girand ,Maire de la commune , en début et en fin d'enquête .
J'ai retiré le dossier le lundi 27 novembre 2018 auprès de Madame Benvenuto et ce même jour ,nous avons arrêté ensemble les dates des permanences

Le jeudi 20 décembre 2018 j'ai rencontré Monsieur le Maire et fait avec Madame Benvenuto une visite sur site au quartier des Grés .

Le jeudi 24 janvier 2019 j'ai rencontré , à ma demande , Monsieur GUERIN , Architecte des Bâtiments de France .

Le jeudi 14 février 2019, en présence de Madame Benvenuto , j'ai eu un entretien avec Monsieur le Maire au sujet de la synthèse des avis du public remise ce même jour .

II-3 Modalités de l'enquête

-L'enquête publique a été ouverte au public dans les locaux de l'Hôtel de Ville d'Hyères , 12 avenue Joseph CLOTIS le lundi 7 janvier à 8 h30 .

- Le registre de l'enquête publique ainsi que tout le dossier ont été paraphés par le commissaire enquêteur ,et mis à la disposition du public pour consultation durant la durée de l'enquête ,dans les locaux de la Mairie , du lundi 7 janvier 2019 au vendredi 8 février inclus , aux jours et heures d'ouverture au public. (soit de 8h30 à 18 h , du lundi au vendredi) .

-Le commissaire enquêteur a tenu les permanences en Mairie pour recevoir les observations du public les jours suivants :

-Lundi 7 janvier 2019 , de 8h30 à 12h

-Mardi 15 janvier 2019 de 14h à 17h30

-Mercredi 23 janvier 2019 ,de 14h à 17h30

-Jeudi 31 janvier de 14h à 17h30

-Vendredi 8 février 2019 de 14h à 17h30

Le rapport d'enquête et l'avis motivé ont été adressés au Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée ,ont été remis à Monsieur le Maire de Hyères le

Une copie des ces documents a été transmise au Président du Tribunal Administratif de Toulon le .

II-4 Information du public

- L'enquête publique a fait l'objet de trois types de publicité /

-Affichage public

-Presse quotidienne régionale

-Site internet

*Affichage public

Un certificat d'affichage délivré en début d'enquête et un certificat d'affichage de fin d'enquête attestent de l'affichage sur différents panneaux de la ville de Hyères . Cela a par ailleurs été constaté par mes soins .

*Presse quotidienne régionale

- Var Matin du 20 decembre 2018

- La Marseillaise du 20 decembre 2018

- Var Matin du 8 janvier 2019

- La Marseillaise du 8 janvier 2019

*Site internet : www.hyeres.fr et www.metropoletpm.fr -

--La consultation du dossier pouvait se faire sur un poste informatique, au service Aménagement ,1er étage de l'Hôtel de Ville, de 14 h à 17 h . Pour donner son avis ,un site dédié a été mis à la disposition du public à l'adresse suivante :
enquete.sms2.pda@mairie-hyeres.com

II-5 Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été arrêtée par mes soins le vendredi 8 février 2019 à 17h30 à l'issue de la dernière permanence .

J'ai arrêté et signé le registre d'enquête publique .

J'ai transmis la synthèse des avis du public le 14 février 2019 ,lors d'un entretien avec Monsieur le Maire .

J'ai remis mon rapport et mes conclusions avec avis motivé le lundi 4 mars 2019 à l'intention de Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée par l'intermédiaire de Monsieur le Maire d'Hyères

j'ai transmis ce même jour un exemplaire de ces documents à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon .

III LES NOTES DE PRÉSENTATION DES DEUX ENQUÊTES (dans la forme)

Habituée à avoir des notes de présentation très fouillées ,j'ai été décontenancée par le peu d'informations qui m'étaient données à travers une multiplicité de documentsdont certains étaient loin des sujets d'enquêtes . J'ai donc été amenée à demander certains documents complémentaires à Madame Benvenuto , qui heureusement me les a procurés très rapidement .

Je précise que cette personne a pris du temps pour venir faire un point à chacune des permanences , et à ces occasions m'a donné des compléments d'informations que je ne trouvais pas dans le dossier . J'ai apprécié sa disponibilité et surtout sa compétence ,qui m'ont été très utiles .

- 1) -En ce qui concerne l'enquête sur la suppression de la servitude de mixité sociale ,j'avais , mis à ma disposition pour prendre connaissance du dossier :,

*une carte de situation à l'échelle 1/5000 du quartier du vieux salin
Pour moi , échelle inadaptée .

Ayant fait la visite du site le 20 décembre , j'avais pu situer « de visu » la parcelle concernée .

*Les courriers aux personnes publiques associées ,les réponses (2)

*La saisine de Mission Régionale d'Autorité Environnementale accompagnée du dossier d'étude au cas par cas , et la décision de cette dernière (n°CU-2018-1953) , stipulant que le projet de modification N°2 du PLU de la ville de Hyères n'était pas soumis à évaluation environnementale

*Une note de présentation du projet d'une page et demie ,plus les articles du code de l'environnement régissant l'enquête publique . ..plus 2 articles du Code de l'Urbanisme ;

*Un rapport de présentation du projet de modification , avec les croquis (7 pages)

*La délibération du Conseil Municipal du 8 septembre 2017,rapportant la délibération n°12 du 28 octobre 2016

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) .

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation .(OAT)

A ma demande

* La délibération du Conseil Municipal du 28/10/2016 (**pièce n°4**)

*Un historique de la parcelle BR0095-Les Grés , depuis son acquisition par la commune jusqu'à aujourd'hui .(Demandé à Madame Benvenuto) ;

2) -Concernant le projet de PDA

Le dossier soumis à étude était composé de :

*La proposition de Périmètre Délimité des Abords autour des monuments historiques du centre ville et de Costebelle et l'Almanarre , par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var .(27 pages dont 23 de photos)

*6 cartes 1/5000 pour la ,plupart (dont Porquerolle ,Port cros et le Levant qui n'étaient pas concernés par l'enquête).

*La délibération du conseil municipal n°16 du 14 septembre 2018,se prononçant en faveur de la proposition de Périmètre Délimité des abords autour des monuments historiques du centre-ville tels que proposés par l'UDAP du Var .

A ma demande

- *Le courrier de l'UDAP du Var du 09 avril 2018 .
- *Une carte du périmètre de l'AVAP
- *Une carte de l'AVAP avec la localisation des monuments historiques .

NB- J'ai relevé une erreur dans le document émis par l'UDAP ,
proposant les photos des 23 monuments classés ou inscrits
En effet ,l'illustration n°22 ne correspond pas à l'église Saint Pierre
de l'Almanarre comme cela est présenté .

Avis du CE :

Je regrette que les documents fournis pour l'étude de ces deux
enquêtes n'aient pas fait l'objet d'un seul document regroupant toutes les
informations .

Certains documents étaient superflus , et d'autres, que j'ai jugés nécessaires
ont du être demandés en cours d'enquête ;

Par exemple , pour expliquer au public ce qu'était le PDA par rapport à l'AVAP ,
encore fallait il avoir une carte du périmètre de l'AVAPet la situation des
monuments historiques concernés .

Mes demandes ont toujours été rapidement satisfaites par Mesdames
Benvenuto et Thilmany ... Qu'elles en soient remerciées !

IV - ANALYSE DES DOSSIERS

IV-1- Suppression de la servitude de mixité sociale sur la parcelle BR95 ,quartier des Grés

La SMS 2 a été instaurée par le PLU de 2017 en vue de réaliser un programme de
logements locatifs sociaux (50% du programme) sur la parcelle communale BR0095.
Elle fait aujourd'hui l'objet d'un projet de suppression par voie de modification du
PLU. Pour comprendre la justification de cette mesure , il m'est apparu

indispensable de connaître l'Histoire de cette parcelle depuis son acquisition par la commune jusqu'à l'objet de l'enquête;(historique fourni à ma demande) .

Historique :

En 1978, la Commune a acquis la parcelle BR95 appartenant à la SCI « Les Tamaris », par cession au franc symbolique dans le cadre de l'obtention d'un permis de construire, en vue de la réalisation d'un équipement collectif (public).

Par arrêté en date du 16/02/1979, le Préfet a déclaré d'utilité publique cette acquisition.

Afin d'afficher une cohérence avec l'objet de l'acquisition, la Commune a inscrit dans son POS de 1999, l'emplacement réservé n°113, pour la réalisation d'un équipement public au Pyanet.

L'acquisition de la parcelle BR95 a fait l'objet d'un contentieux en 1994, la SCI « Les Tamaris » estimant que la commune n'avait pas réalisé d'équipements publics dans les 5 ans suivants la cession à la Ville. La SCI « Les Tamaris » a, in fine, été déboutée par la CAA d'Aix en Provence en 2008, le caractère d'équipement public ayant été validé par le TA de Marseille en juin 2004.

Lors de l'élaboration du PLU de 2017 (dont la prescription a été lancée en 2014), les services de l'Etat ont porté à la connaissance du Maire les obligations drastiques de production de logements locatifs sociaux qui lui incombaient. C'est pourquoi, le PLU a, entre autre, identifié des terrains communaux non bâtis, susceptibles d'accueillir un programme de logements locatifs sociaux dont fait partie la parcelle BR95.

En parallèle de l'élaboration du PLU, une réflexion a été menée pour la réalisation concrète d'un programme de logements locatifs sociaux et un bailleur social a été identifié : Nouveau Logis Provençal (NLP). Aussi, la cession d'une portion de la parcelle BR95 à la société NLP a été autorisée par délibération du conseil municipal le 28/10/2016.

A cette même période, l'enquête publique du PLU faisait remonter l'avis défavorable du public sur les deux servitudes de mixité sociale instaurées par le PLU. La commission d'enquête n'a pas remis en questions ces servitudes au regard des obligations de production de logements locatifs sociaux, mais la Ville a souhaité faire le point sur ces 2 sites.

Il est apparu que, contrairement à la parcelle CN93, la parcelle BR95 :

*** se situe à moins de 300 m d'un quartier Politique de la Ville où le % de logements locatifs sociaux est déjà très élevé ;**

*** la parcelle BR95 a intégré le domaine public (car affectée à un usage public direct) dans les conditions particulières de cession, déclarée d'utilité publique.**

Il convient de souligner que la réalisation d'un programme immobilier, même à la condition de comporter 50% de logements locatifs sociaux, reste un projet privé. La cession du terrain à un bailleur social était donc conditionnée au déclassement du terrain considéré comme domaine public inaliénable.

Ce déclassement aurait été juridiquement fragile (voire impossible), considérant les conditions d'acquisition précitées. Le 08/09/2017, le conseil municipal a adopté à l'unanimité l'annulation de la vente de la parcelle BR95 au NLP.

C'est dans ce contexte que la Commune a lancé une procédure de modification du PLU en vue supprimer la SMS n°2 sur la parcelle BR95, reprise par la Métropole.,**avec le projet de préserver cette parcelle et créer des équipements publics visant à améliorer la vie des habitants du secteur .(zone piétonne et espaces paysagers)**

Avis du CE - .

On peut comprendre que la commune, au vu des obligations drastiques de production de logements locatifs sociaux imposées par l'État , ait cherché à y répondre au mieux , d'autant que la commune voit restreindre ses possibilités par de grandes surfaces déclarées zones inondables .impropres à toutes constructions de logements .

Cependant , les arguments qui justifient aujourd'hui la demande de suppression de la servitude de mixité sociale **préexistaient** à l'élaboration du PLU et à la mise en place de cette servitude**et auraient du être pris en considération à ce moment là ;**

En effet ,d'une part, la proximité d'un quartier à pourcentage de logement sociaux important aurait du être prise en compte , considérant qu'il est préférable d'intégrer dans différentes zones géographiques de la commune les créations de logements sociaux ,pour une répartition équitable et innovante de la mixité sociale .,cela étant préférable à des regroupements dans une même zone .

D'autre part , avant de penser à un déclassement et à une vente à un bailleur social , il aurait fallu se pencher sur l'historique de cette parcelle ,et les conditions d'acquisition (qui lui ont fait intégrer le domaine public et être déclarée d'intérêt public) , avec une vocation bien précise de faire des équipements collectifs , ce qui rendait quasiment impossible l'opération envisagée .

Si les arguments qui justifient aujourd'hui la demande de suppression de cette servitude de mixité sociale avaient été considérés en amont de l'élaboration du PLU, cela aurait évité de prendre une décision sur laquelle il a fallu revenir quelques mois plus tard .

IV-2 La proposition de Périmètre Délimité des Abords

_ Il faut noter que le dossier mis à ma disposition pour la proposition de Périmètre Délimité des Abords a été élaboré (Août 2018) alors que la mise en place de l'AVAP n'était pas encore arrêtée; C'est la raison pour laquelle on parle de « future AVAP » ;

Par contre, lorsque l'enquête publique a commencé en Janvier 2019, le périmètre de l'AVAP était déterminé .

On ne peut parler du périmètre délimité des abords sans parler du périmètre de l'AVAP ;

En effet, La nouvelle Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine se substitue à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). .

L'AVAP

*est un instrument dédié à la protection et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans toutes ses composantes : architecturale, urbaine et paysager, historique et archéologique, associées à la dimension développement durable .

*Avant d'être mise en place, un diagnostic a été établi après étude portant non seulement sur le patrimoine, mais également sur les questions environnementales. L'aire d'étude a été suffisamment étendue pour que l'on ait pu déduire, en connaissance de cause, le périmètre le plus pertinent de la servitude ;

***La délimitation de ce périmètre a pris en compte les enjeux patrimoniaux et environnementaux, et notamment, les périmètres de protection autour des monuments historiques .**

***Les servitudes de protection des abords des Monuments Historiques dans un rayon de 500 mètres sont suspendues dans le périmètre de l'AVAPmais continuent à s'appliquer au delà de ce périmètre .**

L'étude menée sur HYERES a conduit au constat que ces « résiduels de protection des abords » couvraient en grande partie des zones urbanisées sans enjeu patrimonial ou environnemental, et sans lien direct avec le centre historique de la ville au pied de son château, ni avec les quartiers de Costebelle et de l'Almanarre .

Il est donc proposé de **réduire ces parties résiduelles de protection**, car aucune ne présente d'intérêt patrimonial, historique ou environnemental particulier (zones pavillonnaires et artisanales) ... **à l'exception des vues**

la mer sur les collines de Costebelle et de l'Almanarre .

Compte tenu de ces éléments ,il est proposé de modifier l'ensemble de ces périmètres de protection des abords , de façon à revenir à un système de protection cohérent dont le périmètre correspondrait sensiblement à celui de l'AVAP ,

En effet , seule une zone conserverait la protection des abords dans un rayon de 500 mètres **pris sur le domaine maritime** , en raison :

- *Des vues ,à partir de la mer sur les collines de de l'Almanarre et Costebelle
- *De la présence , immergés à faible profondeur, de vestiges d'un port greco romain qu'il convient de préserver

Ainsi , il serait souhaitable de créer 2 Périmètres Délimités des Abords :

- un PDA n°1 pour les monuments du centre ville et de la ville climatique **qui reprendrait le périmètre de l'AVAP** en secteur SI, S2 , S3 et S4A

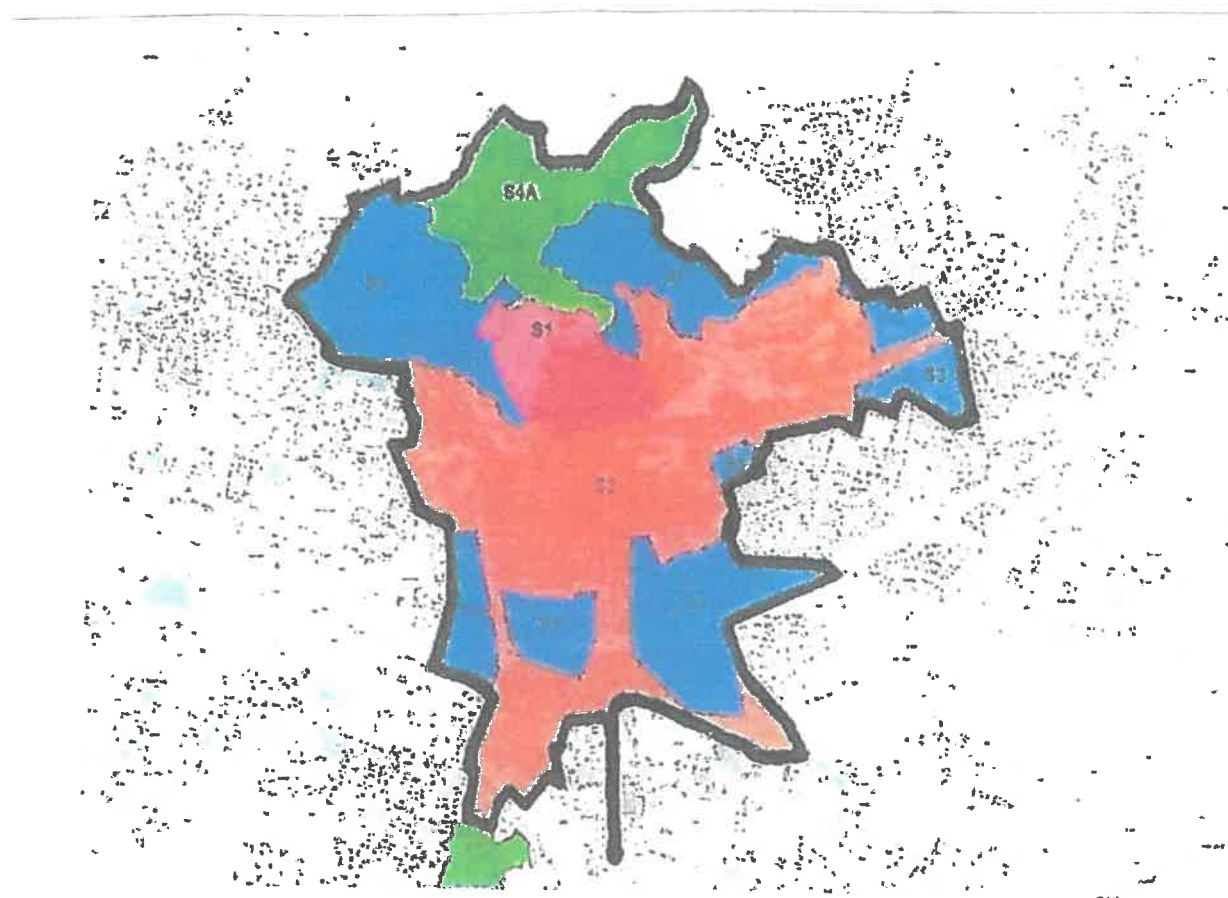


Illustration 28: Périmètre Délimité des Abords N°1

*Un PDA n°2 pour les monuments historiques de Costebelle et de l'Almanarre qui reprendrait le périmètre de l'AVAP en secteur S4B et auquel il faudrait rajouter 500 mètres sur le domaine maritime au titre de protection des abords .

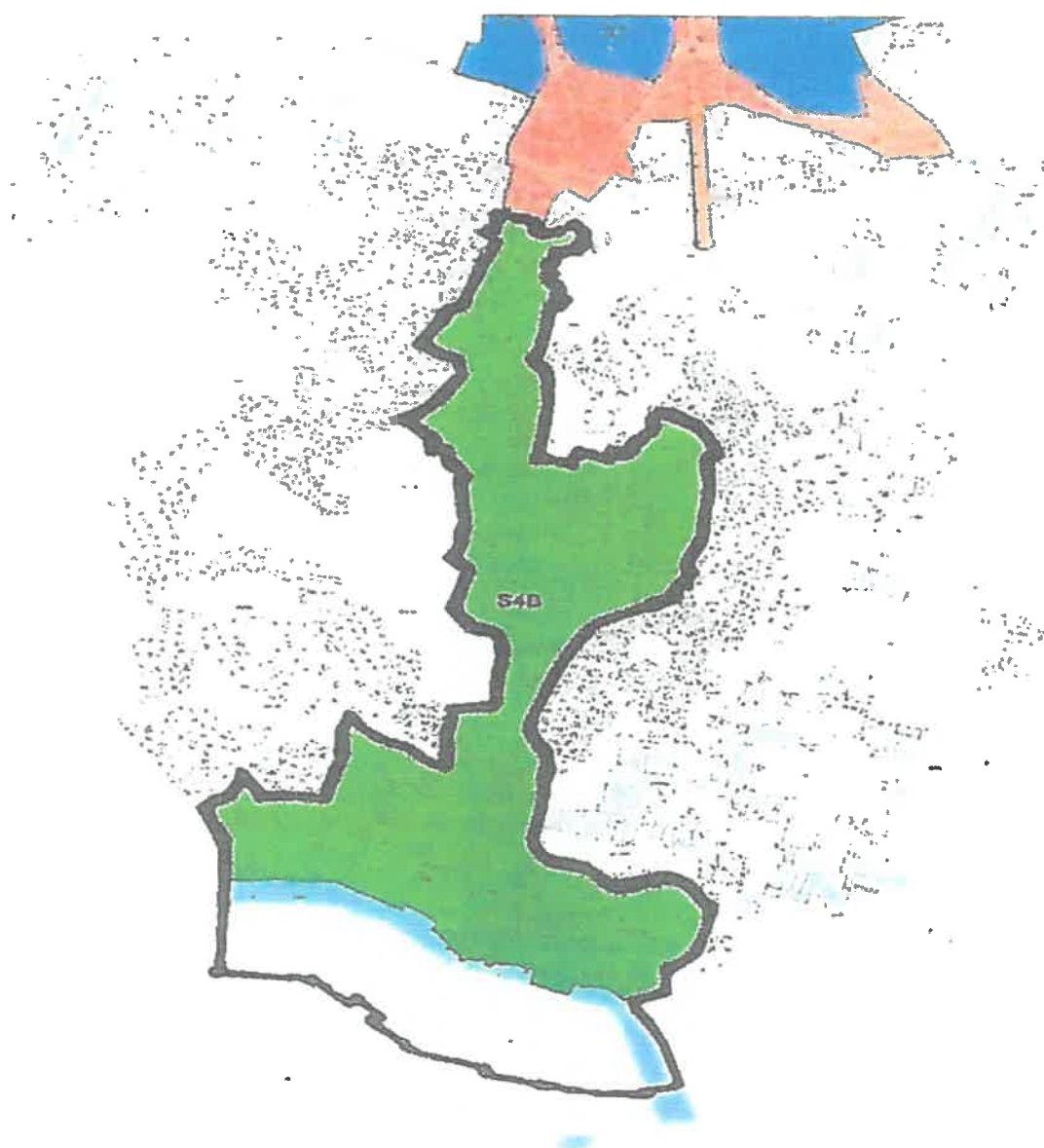


Illustration 29: Périmètre Délimité des Abords N°2

V - OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'objet de cette enquête publique conjointe relative d'une part à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Hyères les Palmiers et d'autre part à la proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA) , a été assez déroutante quant à l'intérêt qu'a pu lui porter le public .

En effet ,contrairement à ce que l'on aurait pu imaginer , personne ne s'est manifesté au sujet de la suppression de la servitude de mixité sociale n°2 sur la parcelle cadastrée BR0095 sise quartier « Les Grés ».....alors que la proposition de Périmètre Délimité des Abords a drainé 11 personnes qui sont venues en mairie durant les permanences (parmi elles une personne s'est également exprimée par mail et par courrier postal!).

Il faut souligner le fait que l'article L.631-31 du Code du Patrimoine stipule dans son énoncé que pour qu'un PDA soit crée il faut entre autres conditions , que soient consultés le propriétaire ou l'affectataire domanial du monument historique ;

Donc des courriers , préalablement au début de l'enquête , ont été envoyés aux personnes concernées (**pièce jointe 17**) , les invitant entre autre ,à venir consulter le commissaire enquêteur lors des permanences .

Outre ces propriétaires , d'autres personnes se sont présentées, saisissant l'occasion de se faire entendre pour soumettre différents problèmes n'ayant aucun rapport avec l'objet de l'enquête .

Enfin 4 personnes sont venues ,tout simplement en tant que hyérois , portant de l'intérêt à ce qui se passe dans leur ville ,ceci dans un esprit tout à fait positif .

Par contre , certains regrettent de ne pas avoir consulté la commissaire enquêteur lors de la précédente et récente enquête sur la transformation de la ZPPAUP en AVAP . Je leur ai fait remarqué qu'obligatoirement la publicité avait été la même que pour la présente enquêteet à cette occasion leur ai expliqué le « pourquoi »de cette transformation et selon quels critères avait été déterminées les limites de l'AVAP.....ce qui rejoignait le sujet de l'enquête actuelle .

Les propriétaires de Monuments Historiques contactés par LRAR :

-sur 23 monuments historiques classés ou inscrits ,11 sont propriétés de la commune .1 est propriété de la ville de Paris (le domaine de San Salvador)
1 est propriété de l'État(les parties de l'Oppidum de Costebelle), 10
appartiennent à des propriétaires privés (copropriétés , indivisions ..etc)

-40 lettres (LRAR) ont été envoyées .28 accusés de réception ont été
retournés(dont 1 hors délais d'enquête publique) ,12 n'ont pas été retirées .

Les personnes qui sont venues me rencontrer durant les permanences se sont
toutes exprimées sur le registre .

NB : **CE :réponse du commissaire enquêteur**

TPM : réponse de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Le lundi 7 janvier ;

-Messieurs PERICCHI Édouard et PERICCHI PIERRE ;

308 Route- de l'Almanarre

83400 Hyeres

Propriétaires indivis (6 personnes) de la Chapelle Saint Pierre de
l'Almanarre,inscrite le 31 mars 1926,....

... ont souhaité des renseignements sur la transformation de la ZPPAUP en
AVAP ...et sur le Périmètre Délimité des Abords .

**CE : La chapelle située à l'intérieur de l'AVAP se situe à environ 200 mètres
de sa limite; le résiduel n'a aucun intérêt à être conservé au titre de la protection
des abords car comprenant la route et de l'autre coté un lotissement bâti ;**

Ces personnes ,ont souhaité faire part d'un problème touchant au monument
historique dont ils sont propriétaires , qui a subi de graves préjudices lors de
travaux dans la propriété voisine et qui continue à se dégrader à cause d'une
activité saisonnière (cirque),située sur le terrain jouxtant la Chapelle .

CE : Ce problème ne concerne pas l'objet de l'enquête publique en cours ;
Néanmoins , sensibilisée par ce cas ,j'en ai fait part à Monsieur GUERIN
,Architecte des Bâtiments de France lors d'une rencontre que j'avais sollicitée le
jeudi 24 janvier ; Ce dernier était déjà au courant de cette situation pour avoir
participé à un audit demandé il y a un an par la DRAC pour ce Monument
Historique en danger ;

J'ai transmis les solutions possibles et les conseils de Monsieur Guerin à

Monsieur Edouard PERICCHI, lors de la permanence du jeudi 3 janvier en lui précisant que le problème (installation du cirque qui entraîne un préjudice constaté par huissier) relevait du droit privé et non du droit du Patrimoine .

TPM : Sur la dégradation de la chapelle St Pierre d'Almanarre (Famille PERICCHI)

La Commune est au courant du problème et a déjà pris des mesures. En effet, si les dégradations ont initialement été causées par les travaux de terrassements du parking, le positionnement du cirque (présent ponctuellement) a déjà été modifié pour ne pas aggraver la situation.

Le lundi 7 janvier 2019

- **Monsieur Didier PELLAT**

1 rue Massillon 83400 Hyères

Suite au courrier reçu , Monsieur Pellat , propriétaire d'un appartement dans l' immeuble inscrit Monument Historique **depuis le 27 janvier 1926** sous la dénomination « **Porte de la Rade** » s'est présenté pour avoir des renseignements sur le PDA , et pour connaître la différence entre Monument Historique classé et inscrit .

CE:Le bien de Monsieur Pellat se trouvant en centre ville se trouve au cœur de l'AVAP ,.

A l'intérieur des limites de l'AVAP la notion des 500 mètres de protection des abords n'existe plus . Étant donné la situation de ce M H , il y a très peu , voire pas de résiduel de protection des abords au delà de la limite de l'AVAP ;

-La différence entre un Monument Historique classé et inscrit

***Le classement** concerne des immeubles dont la conservation présente un **intérêt public** du point de vue de **l'histoire ou de l'art** , et cela **au niveau national** .Il résulte d'un arrêté du Ministre de la culture et de la communication, après avis favorable de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites ,puis de la Commission Nationale des Monuments Historiques + accord du propriétaire .

***L'inscription** concerne des immeubles dont la préservation présente un **intérêt d'histoire ou d'art suffisant**, cela au **niveau régional** .

Elle est prononcée par arrêté du préfet de région après avis de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites;L'accord du propriétaire n'est pas nécessaire .

Le mardi 15 janvier 2019

-Monsieur Jean Francis DE JERPHANION .

28 boulevard d'Orient 83400 Hyeres

Propriétaire de la villa La Favorite inscrite le 16 juillet 2018.

Souhaitait savoir si la mise en place de l'AVAP modifiait le régime de protection de son immeuble .

CE : ;l'AVAP garde les principes fondamentaux de la ZPPAUP ,mais en a modifié le périmètre d'influence (après un diagnostic plus affiné) et a intégré la prise en compte de la notion de développement durable .De plus , outre les patrimoines architectural , urbain et paysager 2 nouveaux domaines sont pris en compte:le patrimoine historique et le patrimoine archéologique .

Au niveau du PDA ,la villa se trouve en centre ville (Nord EST) en zone S2 , et est peu touchée par un résiduel de protection des abords, qui s'inscrit surtout dans une zone urbanisée , sans enjeu patrimonial ni environnemental .L'Avap en a tenu compte lors de la détermination de son périmètre .

TPM : Sur l'intervention de M. DE JERPHANION

La Villa La Favorite n'était pas classée Monument Historique à l'époque de l'approbation de la ZPPAUP. Son récent classement a cependant été pris en compte dans le projet d'AVAP.

– Monsieur RIBEIRO CHRISTOPHE

Venu se renseigner sur l'objet de l'enquête , a tenu à s'exprimer sur un point précis ,en tant que Hyerois ayant habité pendant des années la presqu'île de Giens

Il constate que le Centre Ville est très bien mis en valeur , et il déplore qu'il n'en soit pas de même pour la presqu'île de Giens (exemple l'enfouissement des câbles aériens).

CE / Ce sujet ne concerne pas l'objet de l'enquête publique

TPM : Sur l'intervention de M. RIBEIRO

En effet, cette intervention ne concerne pas la présente enquête publique. Cependant, il peut être indiqué que la Commune s'est engagée dans une Opération Grand Site sur la Presqu'île de Giens et que la mise en valeur de ce

territoire est en cours d'études.

- Madame ALLARD Caroline

Cette personne est venue me soumettre un problème totalement étranger à l'objet de l'enquête et touchant un terrain en indivision suite à une succession, terrain classé au PLU en EBC, et pourtant entouré de pavillons construits; souhaite que ce terrain devienne constructible §

CE : Cette situation ne concerne pas l'objet de l'enquête publique .

J'ai conseillé à ces personnes de s'adresser au service compétent .

TPM : Sur l'intervention de Mme ALLARD

Pour toute requête concernant une modification du PLU, un courrier peut être adressé à l'attention du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (à l'adresse de l'Hôtel de Ville d'Hyères-les-Palmiers). Cette demande sera enregistrée et analysée dans le cadre de la révision générale du PLU engagée en septembre 2017 et poursuivie par la Métropole en 2018.

Le mercredi 23 janvier 2019

- Monsieur Renaud LUGAGNE

Propriétaire du Plantier de Costebelle

Maison inscrite le 26 décembre 1976

Dans le cadre de la consultation des propriétaires sur la proposition de Périètre Délimités des Abords, Monsieur Lugagne n'est pas d'accord pour que le PDA colle au périmètre de l'AVAP au niveau de sa propriété .

En effet, le Monument inscrit dont il est propriétaire, se trouve à 50 mètres (coté OUEST) de la limite de l'AVAP; Au delà de cette limite il souhaite que soit conservée l'application de la servitude de protection des abords des monuments historiques et que le Périètre Délimité des Abords intègre cette surface .

.. Il nous fournit un croquis à l'appui de sa demande; Il estime que les arguments que je lui ai opposés (EBC et Zone Remarquable au titre de la Loi Littoral) sont insuffisants, considérant que la servitude de protection des abords est plus sûre

CE : J'estime qu'il est tout à fait compréhensible que le propriétaire d'un bien inscrit souhaite ce qu'il y a de mieux pour protéger celui ci ;

Ce que redoute Monsieur Lugagne, c'est de voir un jour, après d'éventuels reclassements de zones, des constructions érigées auprès de sa propriété ;

Personne ne peut répondre sur la façon dont évolueront les lois dans un avenir proche ou lointain!

Ce que l'on peut constater aujourd'hui , c'est que « le vent de l'histoire »souffle plutôt dans le sens d'une conservation et protection des zones naturelles, des poumons verts proches des villes ,ou des zones littorales ;

Actuellement, si l'Architecte des Bâtiments de France a déterminé (après une étude et un diagnostic très affiné) un périmètre d'AVAP tel que celui existant ,et s'il souhaite aujourd'hui que le PDA s'ajuste à ce périmètre, c'est qu'il estime inutile de conserver les résiduels de protection au titre des abords qui ne se justifient pas .

Dans le cas du « Plantier de Costebelle ,la partie Ouest hors Avap ,est une zone déjà protégée car inscrite au PLU en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), classification qui selon l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme , interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation,la protection ou la création des boisements .
Donc cela représente déjà une **première protection** !

D'autre part , cette zone , est ,**au titre de la Loi Littoral** , un **Espace Remarquable** car caractéristique du patrimoine naturel proche du littoral , ce qui lui confère une protection particulière , interdisant toute construction ou installation ;Seuls ,quelques aménagements légers peuvent éventuellement y être autorisés :

Cela représente une **deuxième protection** !

Concernant la protection des abords des monuments historiques,il faut prendre en considération le fait que toute construction nouvelle dans cet espace protégé n'est pas totalement exclue (sauf exception) ,dans la mesure où il y a eu obtention de toutes les autorisations et l'avis décisionnel de l'Architecte des Bâtiments de France .

Dans le cas présent , la protection contre toute construction viendra plus de la classification de la Zone en EBC et en Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral ...que dans le maintien de la zone de protection des abords des monuments historiques .

Donc ,la zone est déjà protégée et même sur-protégée par les deux raisons sus évoquées .Vouloir la sur-sur protéger par une troisième protection moins rigide ne me paraît pas nécessaire.

TPM : Sur l'intervention de M. LUGAGNE

Sur ce point, il est confirmé que le périmètre délimité des abords n'empêche nullement de construire (puisque l'AVAP qui en constituera le règlement concerne essentiellement que les zones urbaines). En revanche, le PLU préserve de toute construction les terrains jouxtant la Villa du Plantier.

Le mercredi 23 janvier 2019

- **Monsieur Philippe Ferré**

18 impasse Saint Joseph - Hyères

- **Monsieur Pascal Jannier**

155 rue Saint Joseph- Hyères

représentant le CIL du quartier Godillot à Hyères .

Le CIL du Quartier Godillot a pris note de la liste des Monuments Historiques cités comme classés ou inscrits dans les documents mis à la disposition du public pour l'enquête publique concernant la création de 2 Périmètres Délimités des Abords .

Pourquoi certains monuments n'y figurent ils pasnotamment :

- Le Manège Godillot
- La Villa Mauresque
- La fontaine Godillot
- L'Église Anglicane
- La Villa Saint Hubert

CE :

Après recherches , il s'avère que les 5 monuments cités sont tous ,inscrits en tant que « Petit Patrimoine » ;

Qu'est ce que le Petit Patrimoine ?

Le petit patrimoine est représenté par tout témoignage, d'hier et d'aujourd'hui, d'une civilisation et qui n'est pas classé comme patrimoine national. Les Petits Patrimoines sont ces monuments qui n'ont pas comme certains châteaux ou cathédrales, la possibilité de devenir des édifices protégés en étant classés comme Monuments Historiques.

Mais outre le « Classement » comme monument Historique ,existe « l'Inscription » ,qui peut être demandée entre autres, par le propriétaire ; Cette inscription aura pour conséquences des mesures de protection du bien, mais comportera également des obligations pour le propriétaire .

Cette question étant sans lien direct avec l'objet de l'enquête , je leur conseille de se rapprocher de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) pour les démarches éventuelles à effectuer et pour avoir plus de renseignements .

Le mercredi 23 Janvier 2019

Personnes désirant garder l'anonymat

Est ce que le fait d'être dans l'AVAP peut obliger les propriétaires à faire des modifications dans une construction existante ?

CE :

NON pour ce qui est de l'existant . Par contre , pour tout ce qui sera modifications et travaux à venir ,il faudra obligatoirement auparavant obtenir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le vendredi 8 février 2019

Madame Martine SCIALLANO

2 rue Saint Paul -Hyeres

Propriétaire de la « **Porte saint Paul** » classée le 2 octobre 1992

E18000086/83

Madame Sciallano , contactée par courrier ,car propriétaire du Monument historique « la porte saint Paul »s'est présentée à la permanence surtout en tant que Conservateur du Patrimoine honoraire de la ville de Hyères . Il n'y avait rien à lui apprendre sur l'AVAP ou les PDA !!

Elle ne se positionne pas contre la proposition soumise à l'enquête publique . Conversation intéressante avec cette personne cultivée qui connaît forcément très bien le patrimoine historique et culturel de sa ville de par ses fonctions passées !

Avis du CE

Cette enquête a été l'occasion de découvrir à quel point Hyères était une ville riche des empreintes laissées tout au long de son histoire.

L'antiquité a laissé les vestiges de sites greco romains de l'Almanarre .

Le moyen age a laissé les traces du Château implanté au XIème siècle sur le piton rocheux,et de deux enceintes fortifiées construites au XIII ème siècle, et

Le XVIIIème siècle, quand la partie haute de la ville a été abandonnée au profit de la partie basse, une urbanisation a commencé à se développer laissant des places et quelques demeures bourgeoises et hôtels particuliers remarquables.

Mais c'est le XIXème siècle(à partir de 1830) qui, avec la fréquentation d'hivernants venus du nord voire d'Angleterre,pour profiter du climat exceptionnel de Hyères , a donné de grands et prestigieux bâtiments le long des avenues et sur les places ;

Hyères peut s'enorgueillir d'avoir été classée première ville du littoral méditerranéen « Station hydrominérale et climatique ».

Il est normal que, dans un souci de préservation, lors de la mise en place du périmètre de l'AVAP, on ait intégré tous ces héritages du passé **et étudié au plus près les zones alentours qu'il fallait retenir pour leur assurer une protection optimale ;**

Mais j'estime aussi normal , que concomitamment , on ait décidé d'exclure de ce tracé des zones qui ne présentaient aucun risque pour la protection des dits monuments historiques, que ce soit au niveau architectural ou environnemental ;

Aujourd'hui , maintenir au delà du périmètre de l'AVAP ces zones résiduelles de protections des abords(rayon de 500 mètres) serait imposer une servitude , donc des contraintes à des zones(bâties ou non bâties) **qui seraient susceptibles ni de porter un quelconque préjudice aux monuments historiques ni de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur .**

§§§

Le Commissaire Enquêteur

Bernadette ANGELI-GERARD

Algebr