

DÉPARTEMENT DU VAR
MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

COMMUNE DE HYÈRES LES PALMIERS

CONCLUSIONS
ET
AVIS MOTIVÉS

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 7 janvier 2019 au 8 février 2019)

Bernadette ANGELI- GERARD

Commissaire Enquêteur

Cette enquête publique conjointe s'est avérée pour moi extrêmement intéressante et instructive , et m'a permis de découvrir deux nouveaux domaines totalement différents , ce qui m'a fait prendre conscience de l' éclectisme et l'étendue du domaine d'intervention des commissaires enquêteurs .

Les conditions matérielles dans lesquelles j'ai pu recevoir le public dans les locaux de la Mairie de Hyères ont été bonnes , et les personnes du service qui m'ont reçue se sont montrées à l'écoute de mes demandes et très accueillantes ; Un merci particulier à Madame Benvenuto responsable du service Aménagement pour sa disponibilité et sa gentillesse.

I- Enquête concernant la suppression de la servitude de mixité sociale n°2 sur la parcelle BR0095 -les Grés .

J'ai été surprise que le public ne se soit pas intéressé à cette enquête ,sachant que , lors de l'élaboration du PLU ,la mise en place de la servitude de mixité Sociale n°2 sur la parcelle BR0095 , avait déclenché en son temps une vive polémique .

Le constat est que le public se manifeste plus facilement lorsqu'il s'agit de faire part de son désaccord , mais plus rarement pour faire part de son adhésion !

Comme j'ai pu le développer dans mon rapport ,la mise en place de cette servitude lors de l'élaboration du PLU en 2017 avait pu se justifier par la pression imposée par l'Etat aux communes,de produire des logements sociaux .

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 ;**

-La proximité d'un quartier a fort pourcentage de logements sociaux aurait du être pris en compte , sachant que la dispersion de ce type de logement est préférable à une concentration sur une même zone ; une répartition plus équitable est bénéfique pour une mixité plus fluide , et innovante pour ces

nouveaux quartiers éventuellement concernés !

L'autre raison invoquée est la grande fragilité (voire impossibilité) juridique d'un déclassement de la parcelle qui était nécessaire pour envisager de vendre ce terrain à un bailleur social

Il aurait fallu se pencher sur l'historique et les conditions d'acquisition de la parcelle (qui lui ont fait intégrer le domaine public et être déclarée d'intérêt public ,avec une **vocation bien précise de faire des équipements collectifs**) qui rendaient quasiment impossible l'opération envisagée .

Ces arguments auraient du être considérés en amont de l'élaboration du PLU .

Donc , en prenant aujourd'hui en considération les éléments suivants :

- Que le public ne s'est pas manifesté pour faire connaître une quelconque opposition à la suppression de la servitude de mixité sociale n°2 sur la parcelle BR0095 -Les Grés ;
- Que par courrier du 24 octobre 2018 , Monsieur le Préfet du Var a émis avis favorable à la modification du PLU ayant pour objet la suppression de la SMS n°2
- Que par courrier du 6 août 2018 , la Chambre d'Agriculture a donné un avis favorable à la modification du PLU ayant pour objet la suppression de la SMS n°2
- Que 9 Personnes Publiques Associées n'ont pas répondu au courrier qui leur a été adressé le 30 juillet 2018 , ce qui est considéré comme un avis favorable de leur part.
- Que la parcelle BR0095 se trouve à moins de 300 mètres d'un quartier Politique de la ville ou le pourcentage de logements locatifs sociaux est déjà très élevé ;
- Que la parcelle BR0095 **a intégré le domaine public**(car affectée à un usage public direct) dans les conditions particulières de cession déclarée d'utilité publique .
Que la cession d'une parcelle à un bailleur social était conditionnée à un déclassement du terrain ;or , ce terrain étant considéré comme **domaine**

public inaliénable son déclassement aurait été juridiquement fragile, et la cession impossible.

En prenant en considération tous ces motifs ,

je donne un **avis favorable** à la suppression de la servitude de mixité sociale n°2 sur la parcelle cadastrée BR0095 , entraînant modification du PLU

II- Proposition de Périmètres Délimités des Abords(PDA) des monuments historiques

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

Certains propriétaires de bâtiments inscrits se sont présentés , suite au courrier que l'on était dans l'obligation de leur envoyer, pour recueillir leur avis (consultatif) sur le projet .

Mon rôle a été surtout de leur expliquer ce qu'était la récente Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ce qu'était le Périmètre Délimité des Abords(PDA) et les raisons qui faisaient , qu'aujourd'hui , était proposée la création de deux PDA ,(un pour le centre ville et un pour la zone l'Almanarre et Costebelle) dont il était souhaitable que les périmètres épousent approximativement le périmètre de l'AVAP .

Approximativement pour le PDA de l'Almanarre Costebelle , car au delà de la limite de l'Avap , il convient de préserver 500 mètres de protection des abords pris sur le domaine maritime , pour des raisons de covisibilité et aussi de préservation de vestiges immergés près du rivage de l'Almanarre .

Une seule personne a émis un avis défavorable , souhaitant conserver la totalité de la protection qui était offerte par la « protection des abords » ;

Comme pour chaque cas , le commissaire enquêteur et la Métropole TPM ont émis un avis , (cela est reporté dans le rapport d'enquête) .

Donc , à ce jour , attendu que :

-Que la délibération du Conseil Municipal de Hyeres n°16 en date du 14 septembre 2018 ,**s'est favorablement prononcée** sur la proposition de PDA du centre ville et de Costebelle et l'Almanarre

-Que le Conseil Métropolitain du 21 septembre 2018 a considéré

comme nécessaire cette modification des périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques en vu de correspondre au périmètre de l'AVAP

-Que ,par conséquence ,ce même Conseil Métropolitain a décidé ,après délibération n°18/09/277 de **se prononcer en faveur de la proposition de PDA** autour des monuments historiques du centre-ville et de Costebelle et l'Almanarre .

-Que lors de la mise en place du périmètre de l'AVAP ,ont été intégrés tous les monuments historiques de la commune , et surtout ont été étudiées **au plus près les zones alentours qu'il fallait retenir pour leur assurer une protection optimale .**

-Que maintenir au delà du périmètre de l'AVAP des zones résiduelles de protections des abords **serait imposer une servitude** et donc des **contraintes** inutiles à des zones (baties ou non baties) ,**qui seraient susceptibles ni de porter un quelconque préjudice aux monuments historiques ni de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur**

- Que pour des raisons de covisibilité à partir de la mer et également dans un souci de protection de vestiges d'un ancien port greco romain immergés près de la cote , **il convient de conserver 500 mètres de protection des abords pris sur le domaine maritime** , tel que proposé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var .(illustration dans mon rapport)

Tenant compte de tous les motifs ci dessus énumérés :

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la création d'un premier Périmètre Délimité des Abords pour les Monuments Historiques du centre historique et de la ville climatique , **reprenant le périmètre de l'AVAP en secteur S1, S2,S3,et S4A .**

Je donne également un **AVIS FAVORABLE** à la création d'un deuxième Périmètre Délimité des Abords pour les monuments historiques de Costebelle et de l'Almanarre , **reprenant le périmètre de l' AVAP en secteur S4B ,en y rajoutant les rayons de 500 mètres de protection des abords sur le domaine maritime .**

Le Commissaire Enquêteur
Bernadette ANGELI-GERARD

