

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL du

10 JUL. 2024

prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière de 16 immeubles du centre historique Sud de la commune de Hyères-les-Palmiers, au bénéfice de la SAEM Var Aménagement Développement (VAD), concessionnaire de la commune de Hyères-les-Palmiers.

Le préfet du Var,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L313-4 à L313-4-4 et R313-24 ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L1, L110-1, L121-1 et suivants, R111-1 et suivants, R112-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment son article R123-5 ;

Vu le décret du Président de la République du 13 juillet 2023 nommant M. Philippe MAHÉ, préfet du Var ;

Vu le décret du Président de la République du 15 avril 2022 nommant M. Lucien GIUDICELLI, secrétaire général de la préfecture du Var, sous-préfet de l'arrondissement de Toulon ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2024 / 14 / MCI du 12 avril 2024 portant délégation de signature à M. Lucien GIUDICELLI, secrétaire général de la préfecture du Var, sous-préfet de l'arrondissement de Toulon ;

Vu la délibération n°3 du 8 septembre 2017 du conseil municipal de Hyères-les-Palmiers décidant de lancer la consultation conformément aux dispositions des articles L300-4, L300-5 et R300-11-1 à R300-11-2 du code de l'urbanisme, en vue de la dévolution d'une concession d'aménagement ayant pour objet le renouvellement urbain du centre-ville et du quartier de la gare, approuvant le projet de Traité de concession d'aménagement jointe à la présente délibération et autorisant le maire à lancer la procédure d'appel d'offre, et à signer le projet de traité avec le candidat retenu ;

Vu le Traité de concession d'aménagement du 4 janvier 2018, entre la commune de Hyères-les-Palmiers, le concédant, et VAD, le concessionnaire, confiant à VAD l'aménagement du centre-ville et du quartier de la gare de Hyères-les-Palmiers, prenant effet à compter du 26 mai 2018 pour une durée de 10 ans ;

Vu la lettre du 29 novembre 2023 de VAD sollicitant la mise à l'enquête publique du dossier portant sur l'opération de restauration immobilière de 16 immeubles du centre historique Sud de la commune de Hyères-les-Palmiers, en vue de la déclaration d'utilité publique ;

Vu le dossier d'enquête publique au 16 mai 2024 ;

Vu la décision n°E24000027/83 de la présidente du tribunal administratif de Toulon du 20 juin 2024 désignant M. Bernard ARGIOLAS, commissaire enquêteur, pour conduire cette enquête ;

Considérant que le projet n'est pas soumis à étude d'impact ;

Considérant que le commissaire enquêteur a été consulté sur les modalités du déroulement de l'enquête ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE :

Article 1 : Objet de l'enquête

Conformément au code de l'urbanisme et au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sur demande de la SAEM Var Aménagement Développement, il est procédé à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière de 16 immeubles du centre historique Sud de la commune de Hyères-les-Palmiers.

I.- Le projet :

Depuis 1994, la ville d'Hyères-les-Palmiers est engagée dans une vaste opération de renouvellement urbain de son centre-ville, notamment dans sa partie la plus ancienne, située au nord des avenues du Général de Gaulle et des Îles d'Or.

Depuis le 21 février 2019, une convention OPAH-RU 2019-2024 couvre l'ensemble du centre ancien et du quartier de la Gare. Dans ce cadre, la présente opération de restauration immobilière permet de garantir la qualité de réhabilitations de 16 immeubles repérés lors des études et de maîtriser les délais.

Les immeubles sélectionnés ont un niveau de dégradation particulièrement important avec parfois des risques pour la santé des occupants et/ou des riverains et des problèmes d'organisation interne des locaux. Cette vétusté associée au fait que les dispositifs successifs soient demeurés sans effet motive l'accompagnement des propriétaires privés par une déclaration d'utilité publique.

L'impact visuel entraîné par leur état actuel constitue un frein au processus de renouvellement urbain engagé sur l'ensemble du centre ancien, et pénalise en conséquence les actions incitatives existantes.

Cette opération de restauration immobilière répond à la définition de l'article L313-4 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 [...]. »

II.- Le pétitionnaire :

Le responsable est Var Aménagement Développement – Agence VAD – 11, rue Claude – angle Bld Pasteur – 83400 Hyères.

III.- Décisions possibles :

Au terme de la procédure, un accord ou un refus peut être formulé par arrêté du préfet du Var sur la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière de 16 immeubles du centre historique Sud de la commune de Hyères-les-Palmiers.

Ces décisions relèvent de la compétence du préfet du Var.

IV.- Bénéficiaire de la décision :

La SAEM Var Aménagement Développement est le bénéficiaire.

Article 2 : Lieu, siège et dates de l'enquête

Lieu de l'enquête : mairie de Hyères-les-Palmiers.

Le siège de l'enquête est fixé en mairie de Hyères-les-Palmiers – Hôtel de Ville – 12, avenue Joseph Clotis – BP 709 - 83412 Hyères cedex.

Cette enquête se tiendra en mairie de Hyères-les-Palmiers, du lundi 9 septembre 2024 au vendredi 27 septembre 2024 inclus, soit 19 jours consécutifs (samedis, dimanches et jours fériés étant toutefois exceptés), aux jours et heures indiqués dans le tableau suivant :

Lieu et siège de l'enquête	Jours d'ouverture	Horaires
Mairie de Hyères-les-Palmiers Hôtel de ville 12, Avenue Joseph Clotis BP 709 83412 Hyères cedex	du lundi au vendredi	de 8h30 à 17h30

Pendant toute la durée de l'enquête : le dossier complet et un registre d'enquête publique y sont tenus à la disposition du public et des propriétaires.

Article 3 : Publicité de l'enquête

I.- Par voie de presse :

Un avis d'ouverture d'enquête, destiné au public, est inséré en caractères apparents, sur demande du préfet et aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux publiés dans le département du Var, au moins huit jours avant l'ouverture de l'enquête et, en rappel à l'identique, dans les huit premiers jours de celle-ci.

II.- Par voie d'affichage :

Cet avis et l'arrêté d'ouverture de l'enquête sont affichés en mairie de Hyères-les-Palmiers, par le maire, aux lieux habituellement réservés à cet usage ou éventuellement tout autre procédé en usage dans la commune, huit jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Il est attesté de l'accomplissement de cette formalité par la production de certificats de début et de fin d'affichage, délivrés par le maire.

III.- En ligne :

L'avis est publié sur le site Internet des services de l'État dans le Var, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

<https://www.var.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-information-et-participation-du-public/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-hors-ICPE/>

L'avis est publié sur le site Internet dédié au registre dématérialisé, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5476>

IV.- Au recueil des actes administratifs du Var : l'arrêté d'ouverture de l'enquête fait l'objet d'une publication.

Article 4 : Désignation du commissaire enquêteur

M. Bernard ARGIOLAS est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire cette enquête.

Permanences : Le public peut s'adresser directement au commissaire enquêteur, lors des permanences qu'il assure en mairie de Hyères-les-Palmiers, aux jours et heures indiqués ci-après :

Permanences du commissaire enquêteur		
Lieu et siège	Jours	Heures
Mairie de Hyères-les-Palmiers Hôtel de ville 12, Avenue Joseph Clotis BP 709 83412 Hyères cedex	Lundi 9 septembre 2024	8h30 - 12h
	Mardi 17 septembre 2024	14h -17h30
	Mardi 24 septembre 2024	8h30 - 12h
	Vendredi 27 septembre 2024	14h -17h30

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur, l'enquête est interrompue. La présidente du tribunal administratif de Toulon désigne un commissaire enquêteur remplaçant. La date de reprise de l'enquête est fixée en concertation avec le nouveau commissaire enquêteur. Le public est informé de ces décisions dans les formes prévues à l'article 3.

Article 5 : Consultation du dossier des enquêtes et observations du public

I.- Le dossier de l'enquête est consultable pendant toute sa durée :

1° sur support papier en mairie de Hyères-les-Palmiers, aux jours et heures précisés à l'article 2 ;

2° sur un poste informatique en mairie de Hyères-les-Palmiers, aux jours et heures précisés à l'article 2 ;

3° sur le site Internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/5476>

II.- Des observations et propositions du public sur le projet peuvent être formulées et des renseignements peuvent être demandés, pendant toute la durée de l'enquête :

1° directement sur le registre dématérialisé :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5476>

2° par courriel adressé au commissaire enquêteur du 1^{er} jour de l'enquête, à 0 h 01, au dernier jour de l'enquête, à 24 h, à l'adresse électronique suivante :

enquete-publique-5476@registre-dematerialise.fr

Ces observations sont consultables par le public, dans les meilleurs délais, sur le registre dématérialisé. Ne sont pris en considération que les courriels reçus pendant la période de l'enquête.

3° directement sur le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés, tenu à disposition du public et des titulaires de droits réels, en mairie de Hyères-les-Palmiers, aux jours et heures précisés à l'article 2 ;

4° par lettre postale, adressée à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de Hyères-les-Palmiers. Les observations formulées par voie postale sont annexées au registre d'enquête prévu à l'article 5 II. 3° ;

5° directement auprès du commissaire enquêteur lors des permanences qu'il assure, en mairie de Hyères-les-Palmiers, aux jours et heures indiqués dans le tableau à l'article 4. Les lettres remises en main propre sont annexées au registre d'enquête prévu à l'article 5 II. 3°.

Article 6 : Rôle du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a pour mission de conduire l'enquête publique de manière à permettre au public, aux propriétaires concernés et aux tiers intéressés de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision.

Il paraphe le dossier complet et le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés.

Il peut entendre toute personne concernée par le projet qui en fait la demande et auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information. Le refus éventuel, motivé ou non, ou l'absence de réponse, est mentionné dans son rapport.

Article 7 : Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai de l'enquête, le commissaire enquêteur clôt et signe le registre d'enquête. Le maire remet le dossier avec le registre et les documents annexés, dans les 24 heures, au commissaire enquêteur.

Article 8 : Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur

I.- Rédaction

Dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que le pétitionnaire, s'il en fait la demande.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations et les propositions recueillies. Le rapport comporte, notamment, le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier complet, une synthèse des observations du public ou des propriétaires, une analyse des propositions produites durant l'enquête, les observations éventuelles du pétitionnaire en réponse aux observations du public ou des propriétaires.

Le commissaire enquêteur consigne dans un document séparé, ses conclusions motivées. Il précise si elles sont favorables, favorables sous réserve(s) ou défavorables au projet.

II.- Transmission

Dans le délai de trente jours, à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur remet le rapport et les conclusions motivées, accompagnés du dossier complet et du registre d'enquête, au bureau de l'environnement et du développement durable de la préfecture du Var.

Le commissaire enquêteur transmet simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions motivées à la présidente du tribunal administratif de Toulon.

Article 9 : Diffusion du rapport et des conclusions motivées de l'enquête

Le préfet adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur au pétitionnaire, au maire de Hyères-les-Palmiers.

Ces documents sont tenus à la disposition du public, sans délai, pendant un an à partir de la date de clôture de l'enquête :

- en mairie de Hyères-les-Palmiers ;
- au bureau de l'environnement et du développement durable de la préfecture du Var ;
- sur le site Internet des services de l'État dans le Var :

<https://www.var.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques/Toutes-les-enquetes-publiques-clotures>

Les personnes intéressées peuvent obtenir communication du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, en s'adressant au bureau de l'environnement et du développement durable de la préfecture du Var, dans les conditions prévues au chapitre 1^{er} du titre I du Livre III du code des relations entre le public et l'administration (CRPA).

Article 10 : Exécution du présent arrêté

Le secrétaire général de la préfecture du Var, le maire de Hyères-les-Palmiers, le directeur général de VAD et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera adressée :

- au directeur départemental des territoires et de la mer du Var ;
- à la présidente du tribunal administratif de Toulon.

Fait à Toulon, le

10 JUIL 2024

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général,

Lucien GIUDICELLI