

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

08/10/2019

Dossier complet le :

08/10/2019

N° d'enregistrement :

F09319P0293

1. Intitulé du projet

Requalification du secteur Sud Vieille Ville, dans le centre ancien de Hyères (Var), à l'aide d'une DUP Restauration Immobilière (RI) multi-sites

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SAEM Var Aménagement Développement (VAD)

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

CHABERT Jérôme, Directeur Général

RCS / SIRET

3 2 9 1 5 2 7 6 3 0 0 0 2 8

Forme juridique

Société Anonyme d'Economie Mixte

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

| N° de catégorie et sous-catégorie | Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)) |
|--|--|
| 39 b) opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha. | 16 immeubles diffus situés dans 3 îlots du sud du centre ancien d'Hyères nécessitent d'importants travaux de réhabilitation. Afin de contraindre et accompagner fortement leurs propriétaires privés dans une démarche de requalification durable, une procédure de Restauration Immobilière est envisagée. Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une concession d'aménagement pour le renouvellement urbain du centre-ville d'Hyères, périmètre administratif qui couvre le centre-ville sur 102 ha environ, et qui comprend plusieurs sous-opérations indépendantes entre elles. |

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Dans le secteur sud du centre ancien d'Hyères, et malgré plusieurs campagnes incitatives d'aides (OPAH-RU), il demeure 16 vieux immeubles à usage principalement d'habitation. Ces immeubles se caractérisent par un état de dégradation important du bâti, en partie occupé. Il convient de faire réhabiliter durablement des immeubles par l'utilisation d'un outil de puissance publique, la DUP Restauration Immobilière (RI). Celle-ci permet de contraindre et encadrer la réhabilitation de ces 16 immeubles par leurs propriétaires privés.

Tous ces travaux feront l'objet préalablement des autorisations d'urbanisme nécessaires, avec avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, qui est associé au projet, au même titre que les services de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Répondant à un besoin propre inhérent à ce secteur et aux immeubles dégradés concernés, la nature de cette opération est indépendante et spécifique, et son objet circonscrit aux immeubles envisagés, et sans relation avec reste du centre-ville.

4.2 Objectifs du projet

Les objectifs du projet sont :

- L'amélioration des conditions de vie des habitants de ces 16 immeubles (mise aux normes de confort et de salubrité des logements) ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain ;
- L'amélioration de l'image du quartier, perçu négativement du fait de l'état de délabrement et d'abandon de ces 16 immeubles.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux seront conduits sous maîtrise d'ouvrage privée, encadrée (conseil) par VAD concessionnaire de la Commune d'Hyères : réalisation des travaux de réhabilitation nécessaires de chaque immeuble : parties communes (toiture, planchers, façades, cages d'escalier), et privatives (intérieur des logements : électricité, plomberie, etc.).

Les travaux doivent être réalisés dans des délais cohérents avec l'importance des travaux, et dans le strict respect des règles d'urbanisme (autorisations à obtenir préalablement, avec validation de l'Architecte des Bâtiments de France). A défaut de réalisation des travaux dans le délai, le propriétaire peut être exproprié.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Ces 16 immeubles privés seront réhabilités par les propriétaires privés : après constatation de la conformité des travaux, la gestion courante (entretien, mise en location, etc.) sera assurée par chaque propriétaire privé concerné.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Aménagement :

- DUP Restauration Immobilière, à délivrer par le Préfet.

Urbanisme :

- Permis de démolir délivré par la Commune après avis favorable de l'ABF ;
- Permis de construire délivré par la Commune après avis favorable de l'ABF.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

| Grandeurs caractéristiques | Valeur(s) |
|--|-----------|
| Emprise au sol cumulée des 3 îlots comportant les 16 immeubles : 7 ha. | 7 ha |
| Emprise au sol du périmètre de concession d'aménagement dont les 3 îlots de Restauration Immobilière sont une des opérations composantes : 102 ha. | 102 ha |

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

- 2 avenue Gambetta (parcelle BB 307), 4 av. des Iles d'Or (BB 310), 11 rue de Limans (BB 316), 13 rue de Limans (BB 317/318), 18 rue de Limans (BB 63), 22 rue de Limans (BB 60), 3 traverse des chaudrons (BB 88), 7 traverse des chaudrons (BB 91), 14 av. Général de Gaulle / 9 rue Massillon (BB 233), 13 rue des Porches (BB 214), 17 rue Massillon (BB 211), 19 rue Massillon (BB 210), 8 rue Massillon (BA 130), 10 rue Massillon (BA 131), 15 rue Voltaire (BA 139), 2 rue Voltaire (BA 122)

Coordonnées géographiques¹

Long. 06°07'43"E Lat. 43°07'14"N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Oui Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

L'ouvrage existant est représenté par 16 immeubles anciens dégradés du centre-ville d'Hyères.

Pour réaliser le projet il est nécessaire au préalable de solliciter une DUP RI (Restauration Immobilière). A la demande de DUP, doit être jointe l'avis environnemental sollicité par la présente.

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

| Le projet se situe-t-il : | Oui | Non | Lequel/Laquelle ? |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| En zone de montagne ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Sur le territoire d'une commune littorale ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Les 16 immeubles sont situés dans une AVAP. L'AVAP valant SPR a été approuvée par délibération du Conseil métropolitain n°19/03/76 du 27/03/19, et est opposable depuis le 25/06/19, date du dernier affichage légal de l'arrêté de mise à jour des annexes du PLU n°AP 19/86 en date du 05/06/19. |
| Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

| | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Dans un site ou sur des sols pollués ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Dans une zone de répartition des eaux ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Dans un site inscrit ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité : | Oui | Non | Lequel et à quelle distance ? |
| D'un site Natura 2000 ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| D'un site classé ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

| Incidences potentielles | | Oui | Non | De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|-------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Ressources | Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Est-il excédentaire en matériaux ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Oui, mais cela concerne de très faibles quantités s'agissant de réhabilitation de logements et immeubles anciens. |
| | Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Milieu naturel | Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

| | | | | |
|------------------|--|--|--|---|
| | Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Risques | Est-il concerné par des risques technologiques ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Est-il concerné par des risques naturels ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ? | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Nuisances | Engendre-t-il des déplacements/des trafics | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Hormis le relogement temporaire des ménages occupants durant les travaux, dans des logements adaptés et situés dans le centre-ville, avant réintégration de leur logement d'origine, une fois réhabilité. |
| | Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ? | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | |

| | | | | |
|------------------|---|--------------------------|-------------------------------------|--|
| | <p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | <p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | <p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Emissions | <p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | <p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | <p>Engendre-t-il des effluents ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | <p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

| | | | | |
|---|---|--------------------------|-------------------------------------|--|
| Patrimoine / Cadre de vie / Population | Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Il s'agit au contraire de valoriser le patrimoine architectural et paysager. |
| | Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Il s'agit uniquement de réhabiliter du bâti existant. |

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Les réhabilitations seront réalisées dans le cadre d'une recherche de performance énergétique (aucun logement réhabilité inférieur à la classe D après travaux, et recherche de classe C ou +).

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

L'intervention concernant du bâti existant vétuste, en coeur de ville d'Hyères, une dispense d'évaluation environnementale nous paraît plus cohérente. La requalification de ces 16 immeubles diffus représente en effet une opération autonome, qui se justifie de façon propre à ces égards, et qui n'est pas en relation avec d'autres opérations du centre-ville.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

| Objet | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 1 | Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2 | Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3 | Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4 | Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5 | Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6 | Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets. | <input type="checkbox"/> |

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

| Objet |
|--|
| - Extraits du Traité de concession d'aménagement ; - Document de synthèse présentant le projet de Restauration Immobilière. |

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à Toulon

le, 03 octobre 2019

Signature

Le Directeur Général
de V.A.D.



Jérôme CHABERT