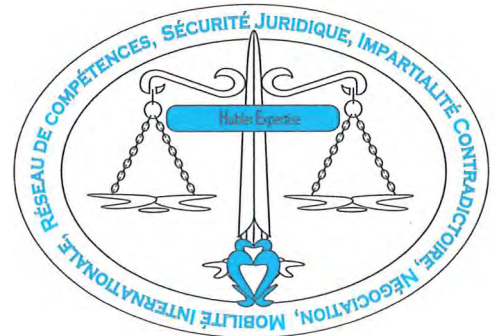


NATHALIE HUBLER

Docteur en Urbanisme- Université de Droit d'Aix Marseille III
Ingénieur Maître en Urbanisme
Chargée de Cours à l'université de Droit de TOULON

Expert judiciaire- Expert administratif
Près la Cour d'Appel d'Aix en Provence
Près la Cour Administrative d'Appel de Marseille



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DESIGNÉ

CREATION D'UN NOUVEAU QUARTIER PORTEUR DE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE DE LA CONNAISSANCE ET DES SCIENCES DE LA CEATIVITE SUR LE SITE DE L'ANCIEN HOPITAL CHALUCET A TOULON

DECLARATION DE PROJET SUR L'INTERET GENERAL DE CE NOUVEAU QUARTIER ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOULON

AVIS MOTIVE SUR L'INTERET GENERAL du projet

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned below the title of the report.

Adresse : Domaine du Cap Sicié sentier des passereaux - 83 500 LA SEYNE SUR MER
Email : secretariat.ipp@gmail.com - **Site :** <http://exchange.hubler-expertises.fr>
Tél expert : 07 68 98 84 07

1

I OBJET DU PROJET

Le présent projet porte sur la création d'un nouveau quartier porteur de développement de l'économie de la connaissance et des sciences de la créativité sur le site de l'ancien hôpital Chalucet à Toulon.

Il s'agit ainsi d'un programme de requalification d'une friche urbaine située en centre ville et frontalière à un pôle multimodal de transports alliant gare et transports routier et très proche également des transports maritimes.

Ce projet consistera en la création de :

- Une école supérieure d'art et de « design » et une pépinière d'entreprises numériques sous maîtrise d'ouvrage de la CA TPM : ESAD
- Une école supérieure internationale de commerce sous maîtrise d'ouvrage de la CCI : KEDGE
- Des logements favorisant la mixité sociale (30%) sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF PACA
- Une médiathèque tournée vers le numérique, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Toulon.
- Des voies de desserte notamment en mode doux et des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de la CA TPM
- Le réaménagement de l'espace Jardin Alexandre 1^{er} ainsi que de nouvelles esplanades qui permettront grâce également au jeu de portes d'entrées vers le projet de réharmoniser la ville d'Est en ouest et du Nord vers le Sud et de parfaitement couder la présente requalification de la friche urbaine de l'hôpital Chalucet en tant que véritable extension du centre urbain.

Adresse : Domaine du Cap Sicié sentier des passereaux - 83 500 LA SEYNE SUR MER

Email : secretariat.ipp@gmail.com - **Site :** <http://exchange.hubler-expertises.fr>

Tél expert : 07 68 98 84 07

2

Il est rappelé pour mémoire

J'ai été désignée par le président du tribunal administratif de Toulon en qualité de commissaire en quêteur titulaire ainsi que Monsieur HENRI FIORINI officier de marine en retraite en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée de 31 jours consécutifs du lundi 19 décembre 2016 au Mercredi 19 octobre 2016 inclus.

J'ai tenu 6 permanences qui se sont organisées de la façon suivante :

TPM HOTEL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION 107 boulevard Henri FABRE CS 305 36 83 041 TOULON CEDEX 9	Lundi 19 septembre 2016	9h-12h
	Mardi 4 octobre 2016	10h-14h
	Jeudi 13 octobre 2016	10h-14h
	Mercredi 19 octobre 2016	14h-16h30
MARIE DE TOULON 275 avenue de la République Service Etudes et planification 9 ^{ème} étage 83 000 TOULON	Lundi 19 septembre 2016	14h-16h30
	Mercredi 19 octobre 2016	9h-12h

Ces permanences se sont déroulées sans difficultés.

Réception des personnes :

Je n'ai reçu que deux personnes membres de l'association de la LPO.

Remarques consignées sur le registre mis à disposition à TPM :

Remarques de l'association LPO

Courriers reçus sur le registre mis à disposition à TPM :

J'ai reçu un courrier de TPM me faisant part de modifications à la marge relatives à des dimensions calculées avec plus de précision sur des plans fournis et de précisions sémantiques quand notamment aux saillies des balcons par rapport aux enveloppes de constructibilité.

Remarques consignées sur le registre mis à disposition à LA MAIRIE DE TOULON :

Remarques d'un administré

Courriers reçus sur le registre mis à disposition à LA MAIRIE DE TOULON :

Adresse : Domaine du Cap Sicié sentier des passereaux - 83 500 LA SEYNE SUR MER

Email : secretariat.ipp@gmail.com - **Site :** <http://exchange.hubler-expertises.fr>

Tél expert : 07 68 98 84 07

3

J'ai reçu un courrier de TPM me faisant part de modifications à la marge relatives à des dimensions calculées avec plus de précision sur des plans fournis et de précisions sémantiques quand notamment aux saillies des balcons par rapport aux enveloppes de constructibilité.

J'ai effectué sur place deux visites sur les lieux

Première visite en présence des personnes chargées du projet pour TPM et pour la ville de TOULON a consisté en un repérage des immeubles et bâtis immédiatement situés aux abords du projet, ainsi que l'insertion dudit projet dans un contexte plus lointain, celui de la trame de la ville.

Deuxième visite en présence des personnes chargées du projet pour TPM : repérage des constructions encore existantes, et de la logique du projet sur le site à reconstruire.

L'ensemble des diligences accomplies s'est déroulée sans difficultés particulières

Suite à la présente enquête nous pouvons déterminer :

INTERETS DU PROJET	IMPACT OU INCONVENIENTS	CORRECTION DE L'IMPACT OU PRECONISATION
<p>REQUALIFICATION D'UNE FRICHE URBAINE</p> <p>Avec amélioration des liaisons NORD SUD et EST OUEST DE LA VILLE</p>	<p>Risquait d'accroître considérablement la circulation automobile ce qui a fait l'objet d'une remarque de la part d'un administré. Hors le projet est frontalier de la gare ferroviaire et routière et mise sur les transports doux et le parc de stationnement en ville. Il ré harmonise ainsi les fonctionnements des différents tissus urbains et de la métropole et réduit un impact négatif qui aurait pu être attendu.</p>	<p>CORRECTION</p> <p>Il conviendra toutefois d'étudier dans les rues bordant le projet la mise en place de stationnement pour personnes à mobilité réduite.</p>
<p>ATTRAIT ECONOMIQUE ET D'ENSEIGNEMENT</p> <p>Création d'un pôle connaissance médiathèque et d'attractivité des étudiants ESAD KEDGE à l'échelle internationale et pépinière d'entreprises</p>	<p>Atout économique et de renommée de la ville et de sa métropole. Quartier rendu vivant. L'ouverture prévue de la médiathèque jusqu'à 11 soir est un plus pour la ville.</p> <p>Risque de bruits nocturnes</p>	<p>GESTION FUTURE</p> <p>Des modes de gestion devront être adaptés entre vitalité accrue de la ville notamment le soir et tranquillité des habitants. Ce point fera partie des modes de gestion</p>

Adresse : Domaine du Cap Sicié sentier des passereaux - 83 500 LA SEYNE SUR MER

Email : secretariat.ipp@gmail.com - **Site :** http://exchange.hubler-expertises.fr

Tél expert : 07 68 98 84 07

4

Logements avec mixité sociale	néant	néant
BATIMENTS BIOCLIMATIQUES ET MONUMENTS (hauts, aérés)	Risque de dissimulation de vue pour les derniers étages de 3 immeubles. Le projet est exposé Ouest/ces immeubles et joue donc un rôle pondéré par rapport à l'ensoleillement. Par ailleurs ces bâtis produits sont scindés en plusieurs unités laissant passer des trouées de lumières et des coulées vertes. La proximité d'immeubles Monuments pourra constituer un atout en terme de plus value pour les habitants riverains.	PLANTATIONS FUTURES Travailler les essences des espaces arborés et des ponctuations vertes.
FINANCIER	Un projet de 113 millions d'euros Le budget global du projet cadre avec les politiques et le enveloppes budgétaires communal et de la communauté d'agglomération. Les subventions extraterritoriale obtenues pour les partenaire en ayant fait la démarche est importante cf tableau ci-avant et procède d'une bonne gestion qui ne grève pas complètement les budgets locaux.	PRECONISATION Continuer la recherche de subventions.
IMPACT ENVIRONNEMENTAL	<ul style="list-style-type: none"> - Réintroduction de l'eau dans la ville - Traitement des pollutions fuel et plomb de la friche industrielle - Stockage des eaux de pluies à la parcelle <p>Pas d'impact sur une zone natura 2000 pas de réduction de surfaces naturelles`</p> <p>Amélioration du jardin et création d'un jardin haut</p> <p>Attention à la présence des martinets sur zone qui nous ont été signalés par la LPO PACA qui</p>	PRECONISATIONS Il convient d'étudier la possibilité de mettre en place des nichoirs à martinets sur le site et de vérifier les caractéristiques des vitrages pour que les martinets ne s'assomment pas. Les bâtiments devront tenir compte des paramètres inhérents à la nature des sols et risques éventuels de sismicité.

Adresse : Domaine du Cap Sicié sentier des passereaux - 83 500 LA SEYNE SUR MER

Email : secretariat.ipp@gmail.com - **Site :** <http://exchange.hubler-expertises.fr>

Tél expert : 07 68 98 84 07

5

	<p>souhaiterait la mise en place de 100 nichoirs et des supports vitrés non propices à des accidents de vols des oiseaux.</p> <p>Le projet n'est pas dans une zone comportant un risque d'inondation.</p> <p>Il est dans une zone de sismicité 2</p>	
IMPACT PATRIMONIAL	Les arbres- parties de bâtiments et mobiliers urbains remarquables sont conservés et mis en valeur	néant

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vue des éléments exposés ci avant le présent projet est d'intérêt général et les les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'il comporte sont très très faibles ou inexistant et ce tel qu'il résulte du tableau ci-avant et eu égard à l'intérêt qu'il présente.

Ainsi le projet considéré comporte des bâtiments plus hauts mais symboliques et pouvant de part leur architecture devenir des « monuments » du 21 ème siècle. Il ne porte pas atteinte aux riverains.

L'économie générale financière du projet est raisonnable au vue des budgets annuels précédents des principaux partenaires. Par ailleurs des subventions ont été cherchées et constituent des montants substantiels de certaines parties du programme envisagé ce qui conforte l'équilibre budgétaire.

Le projet concerné va apporter une fréquentation de 12 000 personnes supplémentaires et sera source d'une plus value économique et d'une notoriété accrue de l'aire Toulonnaise et sa métropole.

Il s'est orienté vers une accessibilité aux transports en mode doux, au traitement des eaux issues du ruissèlement et mixte des pôles d'enseignements d'accueil d'entreprises en pépinière ainsi qu'une médiathèque et des espaces de jardins dans une mixité des fonctions de la ville trouvant par ailleurs un ancrage logique avec la trame existante permettant à cette greffe d'opérer la transformation d'une friche en un nouveau quartier intégré.

Il contribuera à renforcer les liaisons NORD SUD et EST OUEST de la ville.

Ainsi

**UN AVIS FAVORABLE SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET
CREATION D'UN NOUVEAU QUARTIER PORTEUR DE DEVELOPPEMENT DE
L'ECONOMIE DE LA CONNAISSANCE ET DES SCIENCES DE LA CEATIVITE SUR LE
SITE DE L'ANCIEN HOPITAL CHALUCET A TOULON**

EST EMIS AVEC LA RECOMMANDATION suivante

Il s'agit

La problématique des nichoirs ayant été prise en compte par le maitre de l'ouvrage.

Il conviendra cependant de déterminer en concertation avec la LPO et toute personnes en charge de la qualité architecturale du projet et de son fonctionnement un nombre de nichoirs supplémentaire aux trois nichoirs déjà installés, et ce soit sur le site de Chalucet ou sur les abords du projet.

Le présent rapport d'enquête publique est clos le 3 NOVEMBRE 2016

- Deux documents séparés le complètent cet avis motivé il s'agit
- **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**
- **AVIS MOTIVE sur la mise en compatibilité du PLU de Toulon**


Nathalie HUBLER
Commissaire
Enquêteur
Domaine du Cap Sicié
La Seyne sur Mer 83500

NATHALIE HUBLER COMMISSAIRE ENQUETEUR

Adresse : Domaine du Cap Sicié sentier des passereaux - 83 500 LA SEYNE SUR MER

Email : secretariat.ipp@gmail.com - **Site :** <http://exchange.hubler-expertises.fr>

Tél expert : 07 68 98 84 07

Horaires d'ouverture du Secrétariat : Lun / Mar / Jeu / Ven de 9h à 16h- le secrétariat est fermé le Mercredi