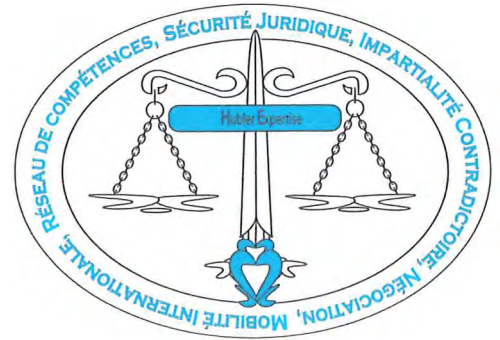


**NATHALIE HUBLER**

**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 ENQUETEUR 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 LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

**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<sup>er</sup> 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 coudre la présente requalification de la friche urbaine de l'hôpital Chalucet en tant que véritable extension du centre urbain.

Il s'agit pour le présent avis de la mise en comptabilité du PLU (approuvé le 27 juillet 2012) pour le secteur considéré classé en zone UBH et qui va être classé en zone UZE.

Le classement en zone UZE va permettre un fonctionnement avec une logique de projet dont les principales caractéristiques seront définies sur le plan de masse et avec des enveloppes de constructibilité pré-définies. CE zonage permet de gérer un projet de grande envergure.

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

**Email :** [secretariat.ipp@gmail.com](mailto: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 :**

<b>TPM HOTEL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION</b> 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
<b>MARIE DE TOULON</b> 275 avenue de la République Service Etudes et planification 9 <sup>ème</sup> 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 déroulé sans difficultés particulières**

**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

L'analyse des avantages et impacts possibles du projet

<b>INTERETS DU PROJET</b>	<b>IMPACT OU INCONVENIENTS</b>	<b>CORRECTION DE L'IMPACT OU PRECONISATION/voisinage</b>
<b>ANALYSE DU REGLEMENT ET SA RETRANSCRIPTION SUR LES LIEUX DU PROJET</b>	Formes architecturales de qualité Choix des modes doux Réflexions à l'échelle de l'enveloppe du projet et de hauteurs NGF- parkings	Le projet corrige par des bâtis séparés, des trouées végétales, un style inscrivant les bâtis produit au statut de monuments  Le travail à l'échelle du plan de masse implique que ce dernier soit précis. Les modifications de « précisions exposées ci-avant par le maitre de l'ouvrage doivent être prises en compte ».
<b>ANALYSE UZE/PADD du SCOT et du PLU</b>	Répond à cinq axes mis en exergues par le PADD <ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements métropolitains</li> <li>- Renouvellement urbain</li> <li>- Besoin du logement</li> <li>- Valorisation de l'espace public et du patrimoine</li> <li>- Développement induit des modes de transports doux</li> <li>- Préservation de l'environnement</li> </ul>	<b>Néant</b>
<b>PASSAGE UBH en UZE</b>	La qualité architecturale est vérifiée par l'ABF Les hauteurs, stationnement retenues ne portent pas atteinte aux riverains ( choix de modes doux d'accès au projet, bâtiments, style architectural de grande qualité, avec des enveloppes de constructibilité aérée	<b>Néant</b>

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vue des éléments exposés

Le « passage » d'un zonage ~~UBH~~ en un zonage UZE permet de raisonner à partir d'un plan de masse et d'une logique de projet et avec une qualité architecturale vérifiée par l'ABF en ce qui concerne le secteur visé.

Les choix en matière d'accessibilité au projet ont été de promouvoir des modes doux, les hauteurs des bâtiments projetés sont élevées mais en adéquation avec une trame aérée et avec de nombreuses couloirs verts visibles sur le plan de masse.

Et étant donné que ce zonage est en adéquation avec les axes du SCOT et du PADD du PLU

- Equipements métropolitains
- Renouvellement urbain
- Besoin du logement
- Valorisation de l'espace public et du patrimoine
- Développement induit des modes de transports doux
- Préservation de l'environnement

Ainsi

**UN AVIS FAVORABLE EST EMIS POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS LE CADRE 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**

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 L'INTERET GENERAL DU PROJET**

NATHALIE HUBLER COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

**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

6