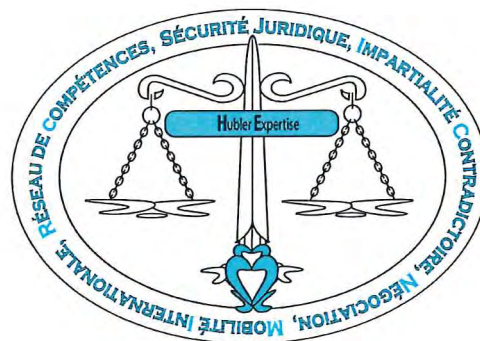


**NATHALIE HUBLER**

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**

### **RAPPORT UNIQUE**

**Le 3 NOV 2016**

A handwritten signature in black ink, consisting of several 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

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

## I DESIGNATION ET MODALITES ORGANISATIONNELLES

La présente enquête publique est préalable à la :

- **Déclaration de projet du nouveau quartier porteur de développement de l'économie, de la connaissance et des sciences de la créativité sur le site de l'ancien hôpital de CHALUCET à TOULON**
- **La mise en compatibilité du plan d'urbanisme de la ville de Toulon.**

L'arrêté préfectoral du 22 août 2016 définit les modalités d'organisation de la présente enquête publique sollicitée par le président de la communauté d'agglomération TOULON PROVENCE MEDITERRANNEE

SELON L'ARRETE SUSVISE TROIS TYPES DE DOCUMENTS DOIVENT ETRE REDIGES :

- UN RAPPORT UNIQUE relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations du recueillies.

Ce rapport comporte l'objet du projet et de la mise en compatibilité du PLU, la liste des pièces du dossier, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre propositions produites durant l'enquête, les observations éventuelles du maître d'ouvrage en réponse aux observations du public.

- **AVIS MOTIVE SUR L'INTERET GENERAL du projet**
- **AVIS MOTIVE sur la mise en compatibilité du PLU de Toulon en précisant s'ils sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables**

**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

## II 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 couvrir la présente requalification de la friche urbaine de l'hôpital Chalucet en tant que véritable extension du centre urbain.

### Ce projet se déclinera pour l'objet de cette enquête en

**La déclaration de projet sur l'intérêt général de ce nouveau quartier  
La mise en compatibilité du PLU de Toulon.**

**Cette démarche fera passer le secteur géographique dudit projet dans un zonage UZE.**

**Ce zonage qui permettra de raisonner à partir des plans masse et de travailler la partie réglementaire à partir de la logique du projet déjà bien avancée de part un appel à projet international lancé et pour lequel le cabinet retenu de CORINNE VEZZONI a déjà travaillé.**

### III DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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.

Deux avis ont été passés dans la presse de la marseillaise et de Var matin 15 jours avant le début de la présente enquête publique.

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

#### 1 DILIGENCES

**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 :

J'ai 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.

J'ai reçu un courrier de la LPO

#### Remarques consignées 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

## Remarques d'un administré

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

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.

<b>RECEPTION</b>	Deux personnes LPO
<b>REMARQUES REGISTRE MIS A DISPOSITION A TPM</b>	✚ Courrier TPM ✚ Courrier MAIRIE DE TOULON
<b>COURRIERS</b>	LPO – TPM
<b>VISITES</b>	2

**L'ensemble des diligences accomplies s'est déroulé sans difficultés particulières**

### 3 PUBLICITE

**La publicité de la présente enquête publique a été faite 15 jours avant son ouverture dans les journaux suivants a été vérifiée par mes soins**

NICE MATIN	1/09/2016
PROVENCE SERVICES	19/09/2016
VAR MATIN	19/09/2016
LA PROVENCE SERVICES	1/09/2016

Durant l'enquête, j'ai pu constater à chacun de mes passages que l'affichage relatif à la présente enquête était fait sur les panneaux d'affichage dédiés à cet effet tant en mairie qu'à TPM et que sur les lieux des futurs aménagements.

**Deux certificats d'affichage administratif en ce qui concerne l'affichage à TPM et en mairie et trois constats d'huissiers attestent de l'affichage sur les lieux**

CERTIFICAT ADMINISTRATIF TPM affichage à TPM
CERTIFICAT ADMINISTRATIF D4AFFICHAGE DE LA VILLE DE TOULON affichage en mairie de TOULON
PV DE CONSTAT du premier septembre 2016 et SCP LUDOVIC BEAUREAGARD
PV DE CONSTAT du vingt et un septembre et du vingt et un octobre 2016 et SCP LUDOVIC BEAUREAGARD affichage sur les lieux

**L'avis d'ouverture de l'enquête été publié sur les supports suivants et vérifié par mes soins**

- ✚ Le site internet des services de l'Etat dans le var article crée le 22 /08/206
- ✚ Au recueil des actes administratifs de la préfecture.
- ✚ La publicité a également été faite sur le site de TPM article crée le 22 /08/206
- ✚ La publicité a également été faite sur le site de la mairie de Toulon le 22 /08/206

**La Publicité réalisée pour le présent projet correspond à celle attendue pour un projet de cette nature. Elle a été suffisante**

**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

## IV COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier se compose de la façon suivante. Nous avons pu constater qu'il était identique en mairie et à TPM

NUMERO DES PIECES	DENOMINATION DES PIECES	
1	INTRODUCTION	
2	LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2-1 la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme 2-2 Sur la nécessité de l'évaluation environnementale 2-3 Récapitulatif de la procédure
3	LE PROJET D'INTERET GENERAL DU QUARTIER DE LA CONNAISSANCE ET DE LA CREATIVITE	3-1 La situation 3-2 Les objectifs du projet 3-3 La description du projet 3-4 Un projet d'intérêt général
4		La pièce 4 est rattachée à une deuxième pochette relative à la mise ne comptabilité du PLU et faisant partie de la présente enquête
5	RESUME NON TECHNIQUE	Le projet d'intérêt général La mise en compatibilité
6 à numéroter	NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET	PIÈCE NON NUMÉROTÉE
7	ANNEXES	7-1 (changer numérotation) cahier des charges urbains et environnemental 7-2 Volet patrimonial 7-3 aspect financier 7-4 servitudes de tunnel 7-5 délibération et bilan tiré de la concertation 7-6 Arrêtés d'examens au cas par cas 7-7 PV de la réunion des PPA MC PLU

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

7

NUMERO DES PIECES	DENOMINATION DES PIECES
4	<p><b>4 MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b></p> <p>4-1 le contexte de la mise en compatibilité</p> <p>4-2 Le PLU avant mise en compatibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Extrait du zonage du PLU avant mise en compatibilité</li> <li>✚ Extrait du règlement du PLU avant mise en compatibilité</li> </ul> <p>4-3 Exposé des motifs des changements apportés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Les besoins du projet et les incompatibilités avec les dispositions générales et le règlement de la zone UB</li> <li>✚ Le choix du secteur à plan de masse et les évolutions nécessaires du règlement de la zone UZ 58</li> </ul> <p>4-4 Le PLU après mise en compatibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Le zonage du PLU après mise en compatibilité</li> <li>✚ Extrait du règlement du PLU après mise en compatibilité</li> </ul> <p><b>6 ANNEXES</b></p>

Deux registres d'enquête, ont été jointes au dossier.

Un plan côté des lieux avant travaux a été joint à chacun des deux dossiers consultables par le public et ont été annexés par le commissaire enquêteur.



# V ANALYSE SYNTHETIQUE DES PRINCIPALES PIECES DU DOSSIER - I NOTICE DESCRIPTIVE

CHALUCET NOTICE DESCRIPTIVE		FONCTION		TOPOGRAFIE		SURFACES		PROGRAMME SOCIAL DU LIEU		PROJET VBI		MATERIE PREMIERE		FONCTION ANIMATRICE		LOCALISATION		LIEU ANCIEN		FONCTIONS HISTORIQUES		COUTS PROJETS TTC		SUBVENTIONS A CE JOUR	
POLE NUMERIQUE		PRIVE REPRISE D'ENTRÉE S NUMERIQUES ET ESPACE DE CO-WORKING et ENSEIGNEMENT NT ESAD (TPM-CG et ETAT)		terrasse 1 sommitale la plus haute 21,3 m NGF et terrasse haute 2 13,6 m NGF		1 400 m <sup>2</sup> et 45 à 50 places de stationnement				LIEN AVEC DES PROGRAMMES DE FORMATION N OU RECHERCHES appel à projet FRENCH TECH- et la plateforme TELOMEDIA		MATERIE PREMIERE		L'ARCHITECTURE DU PROJET "en hauteur" le nouveau pôle-reproduit la forme des collines en plan-sinclair tout en transparence avec nombreuses façades vitrées et des formes modernes et presque minérales.		lien avec VILLE DE TOULON VARI TECHNOLOGIE et ENTREPRISES		RENFORCEMENT DU LIEN ENTRE le palais de justice et transports multimodaux (espaces de		* Stockage des eaux de pluie à la parcelle( issues des toitures et voleries) *orientation privilégiée sud et évitant le vent dominant MISTRAL (NO) recherche d'énergie propre.		26 690 600		53%	
POLE CULTURE ART MER PACA		ENSEIGNEMENT NT : (KEDGE ECOLE DE MANAGEMENT ET DESIGN (fusion des grands écoles de management de Bordeaux (BEM) et de Maselle (EUROMED), 19 formations en magasin pour étudiants et entreprises		terrasse 3 médiane 14,7 m NGF		200 étudiants-30 enseignants		12 000 pers		ouvertures programmées 5 jusqu'à 11h du soir : pôle d'attractivité de la ville		VILLE DE TOULON		RENFORCEMENT DU LIEN SUD-EST avec la ville et son centre		Historiquement l'espace jardin est partagé par plusieurs fondations artistiques culturelles.		24 732 000		22,92%					
MEDIATHEQUE		VILLE de TOULON		terrasse haute 4 13 m NGF du pied de 11,5 m NGF à 6,5 m NGF		5 200 m <sup>2</sup> et 30 places de stationnement		1,1 ha		VILLE DE TOULON		RENFORCEMENT DU LIEN OUEST		5 portes en connexion avec la ville - ouverture		2 939 760		4,93%							
site lazare carriac SERV SOCIALX		CD 83		côté sud terrain au projet		2 200 (révision) 4 à 5 000 m <sup>2</sup>		2								2 7 000 000									
ABORDS ESPACES PUBLICS ET VRD																7 850 000									
POLE LOGEMENT		CG		côté sud terrain au projet				200 log								113 954 522									
LOGEMENT		EPF PACA		terrain au projet												non chiffrés									
LOGEMENT																non chiffrés									

Adresse : Domaine du Cap Sicie 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 Secretariat : Lun Mar Jeu Ven de 9h à 16h - le secretariat est fermé le Mercredi

## EN SYNTHÈSE

le projet présenté à la page précédente dans ses grandes lignes consiste en la réhabilitation d'une friche de plus d'un hectare en un parc végétalisé alliant jardin médiathèque pépinière d'entreprises et centres de formation ESAD et KEDGE<sup>1</sup> ainsi que du logement dont 30% en social.

Il convient de se référer à présent aux éléments de comptabilité trouvés sur internet et concernant TPM et la ville de Toulon

### Le budget primitif 2016

Le budget 2016 voté le 21 décembre 2015 respecte les engagements pris lors du Débat d'Orientations Budgétaires :

- Pas d'augmentation des taux des impôts des ménages
- Pas d'augmentation des taux des impôts des entreprises y compris la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)
- Pas d'atteinte à la solidarité intercommunale, près de 5,3 millions d'euros sont reversés aux communes.

Plus de 127 millions d'euros sont alloués à l'investissement : transports (39,3 millions), assainissement (27,3 millions), habitat (15,5 millions), développement économique (19,3 millions), formation et enseignement supérieur (2,1 millions), développement numérique (6,2 millions), voirie (5,4 millions), environnement (4,9 millions), culture (2,8 millions), sport (1,6 million),...

---

#### Recettes de fonctionnement réelles 2015 (chiffres du compte administratif 2015, tous budgets confondus)

Au total, les recettes de fonctionnement sont estimées à 344 millions d'euros, dont :

- La **Dotation Globale de Fonctionnement (DGF)** s'élève à 47,3 millions, soit 4,8 millions de moins qu'en 2014.
- Le **Versement Transport** qui s'élève à 53 M€ est payé par les entreprises et les administrations de plus de 9 salariés et est affecté intégralement au financement du réseau de transport urbain.
- La **Redevance Assainissement** s'élève à 51,1 M€.

#### Dépenses

Les charges de fonctionnement s'élèvent à 277,3 millions d'euros.

- Les **versements aux communes** constituent le principal poste de dépense avec 56,3 millions d'euros.
- Les charges de personnel représentant 44,6 M€, chiffre en baisse par rapport à 2014.
- 51,2 M€ sont versée à la RMTT pour la subvention forfaitaire d'exploitation (SFE) dans le cadre de la délégation de service public pour les transports.
- 25 millions de participation SITTMAT
- Des subventions de fonctionnement pour l'Opéra, École d'Art, syndicat mixte des Ports du Levant, ....

#### Un recours encadré à l'emprunt

La communauté d'agglomération poursuit sa démarche de rationalisation et de mutualisation entre collectivités. Un schéma de mutualisation des services entre TPM et ses communes membres est en cours d'élaboration. Un recours à l'emprunt maîtrisé et dans des proportions limitées est nécessaire pour investir sur le territoire, sans pénaliser les concitoyens par l'impôt. En 2015, TPM a intégralement autofinancé ses investissements sans avoir recours à l'emprunt.

<sup>1</sup> **Kedge** est une école supérieure de commerce (ESC) française créée en 2013 grâce à la fusion de Bordeaux école de management (ex-ESC Bordeaux) et Euromed Management (ex-ESC Marseille).

**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

10

**Dans un contexte difficile, grâce à nos efforts de gestion, nous dégageons un investissement élevé**

Les crédits pour études, achats et travaux de 2016 atteignent la somme de **62 749 271 €**, en augmentation de 12 900 127 € soit 26%.

Ils sont composés de crédits de paiement à hauteur de 36 Millions d'€, en application du vote des autorisations de programme portant sur 101,4 Millions d' €.

Ces crédits d'investissement nous permettent de poursuivre notre programmation pluriannuelle dans les domaines suivants :

- Écoles : 4 105 000 € dont 1 489 000 pour l'école de St Jean du Var
- Requalifications de voies publiques : 2 155 000 €
- Rénovation du réseau d'eaux pluviales : 1 140 000 €
- Vidéo protection : 574 500 €
- Achèvement des travaux de rénovation du Zénith Omega : 1 700 000 €

Par ailleurs notre budget finance le développement de notre ville, la mise en place du **Toulon de demain** conformément à notre projet municipal.

**Le Programme de Rénovation Urbaine du centre ancien se termine et mobilise près de 11 Millions d' € en 2016.**

Par ailleurs notre budget finance le développement de notre ville, la mise en place du **Toulon de demain** conformément à notre projet municipal.

**Le Programme de Rénovation Urbaine du centre ancien se termine et mobilise près de 11 Millions d' € en 2016.**

Ce programme aura permis la rénovation de 1758 logements financés (PRU/ OPAH RU) dont 542 logements vacants avant travaux, la requalification de rues et de places, création d'équipements publics pour 18 Millions d' €, l'aide à la création de 457 logements (réalisés ou en cours d'achèvement) subventionnés à hauteur de 17,7 Millions d'€ par la ville.

La rénovation et l'agrandissement du Stade Mayol participe de ce mouvement, et les travaux 2016 mobiliseront 8 Millions d'€.

L'aménagement du futur **quartier de la Créativité et de la Connaissance** sur le site de Chalucet se construit avec la clôture du concours de maîtrise d'œuvre et la poursuite des études et de la préparation du chantier.

Le budget 2016 y consacre 1 071 712 € de crédits de paiement.

Enfin, les nouveaux quartiers à la Loubière et Font Pré entraineront pour 4 317 000 € de travaux de voirie et d'assainissement pluvial.

Vous le voyez le redressement, le développement de notre Ville s'est installé dans la durée, il est maintenant reconnu et nous vaut l'attention des investisseurs. Nous l'accompagnons au travers de l'effort d'investissement que nous lançons pour 2016.

**Dans la continuité de notre action depuis 2001, en 2016 et plus que jamais, pour Toulon, le meilleur est à venir.**



**Ainsi le budget global du projet (pluriannuel) cadre avec les politiques et les enveloppes budgétaires communales et de la communauté d'agglomération. (budgets annuels)**

**Les subventions obtenues pour les partenaires du projet en ayant fait la démarche sont importantes et procèdent d'une bonne gestion qui ne grève pas de manière trop importante les budgets locaux.**

**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

12

## 2 PIECES FAISANT ETAT DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le PLU a été approuvé le 27 juillet 2012.

Il s'agit de « passer » d'une zonage UBH dont les caractéristiques les plus importantes à notre avis ont été synthétisées dans le tableau ci-après à une zone UZe

### LE ZONAGE UBH

AVANT		
ZONE UBH	stationnement	Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les changements de destination définis à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme ainsi que pour l'extension ou la surélévation de constructions ou d'installations nécessaires au services publics quand celles-ci n'ont pas pour objet d'augmenter la surface de plancher de plus de 30 %
	hauteur	24 m en zone Ubh- R+7 combles non compris la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points

Le ZONAGE  
UZe

APRES
-------

Trois points nous sont apparus comme fondamentaux à soumettre à notre analyse dans le cadre des impacts inhérents aux règles d'urbanisme avant et aux règles d'urbanisme après le passage en zone UZE. La zone UZE est inféodée à la logique du projet, les règles n'étant pas précisées pour la plupart dans le cadre du PLU.

#### PREMIER POINT

La qualité architecturale du bâtiment est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France ce qui permet de se soustraire à des règles prédéfinies très précises dans le règlement du PLU tout en ayant l'assurance de la qualité des productions architecturales à venir.

**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

13

## DEUXIEME POINT

### Ce point concerne les hauteurs et les vues

En effet, le projet va se définir par rapport à des hauteurs NGF et non plus par rapport à un nombre d'étages.

Il prend ancrage directement en front d'immeubles existant dont il ne sera séparé que par la voirie et son trottoir.

Concernant ce point les bâtis existants sur le centre Chalucet précédemment comportaient 4 étage et attique.

Les bâtiments situés en face et riverains au projet comportent pour les plus hauts un nombre d'étages équivalents, ce qui laisse pré-supposer que lesdits immeubles ne pouvaient bénéficier qu'au dernier étage et que pour la fenêtre concernée par l'orientation vers Chalucet d'une vue possible.

Trois immeubles sont concernés par cette problématique sur les 16 immeubles se déployant le long du projet.

Les immeubles non concernés sont soit des bâtis en rez de chaussée (dépourvus de vue précédemment à ce projet) soit vont se retrouver positionnés en face de jardins et disposant ainsi avec le projet à créer d'une vue améliorée.

Lorsqu'on l'on observe la maquette du futur projet cf plans pages suivantes on peut indiquer qu'un espace jardin se situe également au pied du bâti de l'ESAD et participera au confort visuel des habitants riverains.

La vue précédant au projet actuel s'ouvrirait sur un bâti de type industriel vieillissant vétuste et dont l'ordonnancement des façades n'avait pas fait l'objet d'une composition d'ensemble en harmonie avec le prestige historique du lieu.

### La vue avant



**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

14

la zone UZe fondera sa Règlementation graphique/hauteur NGF du plan de masse.

Le projet actuel marquera notamment avec le bâti de l'ESAD une forme élancée et haute se découpant depuis les hauteurs de la ville sur un fond collinaire dont il reproduit avec les autres bâtis du projet la forme sans que ce point n'apporte de nuisances aux riverains et avec l'approbation de l'architecte des bâtiments de France. Les qualités architecturales du bâti projeté amélioreront ainsi à notre avis le confort visuel des riverains.



#### TISSU URBAIN avant le projet actuel

On constate que les bâtis de Chalucet se déploient au NORD et sans discontinu jusqu'à l'espace jardin au Sud.



#### TISSU URBAIN à créer

Les bâtis sont plus hauts mais aérés avec des trouées végétales et circulatoires jusqu'à l'espace jardin. Le futur bâti est projeté au sol comme un élément structurant, un élément « monument » du paysage et dans ce contexte sa proximité constituera une plus value.

**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

15



### En synthèse et concernant ce point

Les bâtis sont plus hauts mais aérés avec des trouées végétales et circulatoires jusqu'à l'espace jardin. Le futur bâti de l'ESAD est projeté comme un élément structurant, un élément monument du paysage et dans ce contexte sa proximité constituera une plus value.

### LE POINT 3 Le stationnement

Le secteur du projet est situé très proche de la gare ferroviaire et routière où l'on comptabilise 11 lignes de transports ainsi que des arrêts 6 et 20 de bus.

On note l'offre de stationnement proche suivante :

- 303 places de stationnement pour le parc de la gare
- 712 places publiques parc liberté
- 285 places publiques parc palais liberté
- 654 places publiques parc place d'armes

L'ensemble du quartier sera piéton et seuls les véhicules de secours d'entretien et de livraison accéderont au site.

**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



<b>ZONE UZ</b>	stationnement	tel que dans les zones urbaines
	hauteur	adapté au plan de masse

Il s'agira du secteur UZE qui viendra remplacer l'actuel zonage UBH.

Il convient de préciser que les logements à créer disposeront toutefois de place de parking sur site. Il est indiqué en page 73 que le nombre de places de stationnement est d'une place /logement et de 0,5 place pour un logement social et qu'il n'est exigé de créer aucune place de stationnement supplémentaire pour toute extension inférieure à 80 m<sup>2</sup>.

Il conviendra toutefois de prévoir sur le site ou ses abords des places handicapées.

**En synthèse et concernant ce point**

**Seuls les logements à créer bénéficieront de place de stationnement. La situation privilégiée du projet frontalier aux gares routières et ferroviaires et proche des parkings de la gare et du centre urbain permettent de proposer la création de deux centres de formation et d'une médiathèque prenant le parti pris de ne pas créer à part pour les besoins de fonctionnement du site en mode normal et en mode d'urgence de places de stationnement. Ce parti pris et ce choix des modes de transport doux pour un projet à l'échelle de la métropole est justifié par sa situation et permettra de ne pas accroître exagérément la circulation automobile dans ce quartier et donc l'impact sur les riverains.**

**Il conviendra toutefois à notre avis de prévoir des emplacements pour personnes à mobilité réduite proches du projet.**

### 3 ETUDE DES PRINCIPAUX IMPACTS DU PROJET AU TRAVERS DE L'ETUDE DU DOSSIER

TRAVAUX		IMPACT
juil-17	2 à trois ans de travaux si retard	Nuisances possibles de bruit de poussières et de perturbations circulatoires pendant les travaux.
sept-19		

HAUTEURS		IMPACT
esad	61,2 m ngf	Ponctuation entre les bâtis par des espaces verts et des voies de circulation Est Ouest. Immeubles monuments
	64,2 m ngf	
kedge	41,7 m ngf	
	50 m ngf	
logements	50,1 m ngf	
	53,1 m ngf	
médiathèque	29 m ngf	
	35,5 m ngf	

SCOT		IMPACT
examen conjoint	Etat	avis favorable de l'ensemble des personnes publiques associées.
	Etablissement public de coopération intercommunale	
	Commune	
	pers publique associées	

PADD		IMPACT
REPOND A 5 AXES	équipements métropolitains	le projet présenté est compatible avec le SCOT dont il renforce 5 axes de développement
	renouvellement urbain	
	répond au besoin de logement	
	valorise l'espace public et le patrimoine	
	Développe les modes doux	
Préserve l'environnement		

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

18

<b>ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE</b>	Pas d'évaluation environnementale car pas d'impact sur une zone natura 2000 se situe en plein cœur urbain	<b>IMPACT</b>
	ne réduit aucun espace naturel reconversion d'une friche	
	bâtiments bioclimatique	Ce projet n'apporte pas de nuisances à l'environnement déjà urbain et devra prendre en considération les remarques faites par la LPO et mettre en places des nichoirs pour protéger la faune des MARTINETS présents sur le site.
	conservation de la partie chapelle, de la porte d'entrée, des corps de bâtiments inscrits et différents éléments paysagers et de mobiliers urbains	
	mode de déplacements doux d'accès au projet	
	Immeuble signal immeubles monument- extension de la ville sur elle même avec requalification d'une friche urbaine	
	pas de pollution sur site à part deux cuves de fuel et un peu de plomb résiduel dans le sol qui seront traités	
	Zone de sismicité 2 Pas de risques d'inondations Création de surfaces dédiés au stockage des eaux pluviales avec pour objectif la moitié des eaux quinquennale  Suite à la concertation du public : Le caniparc sera remplacé par plusieurs canisettes	

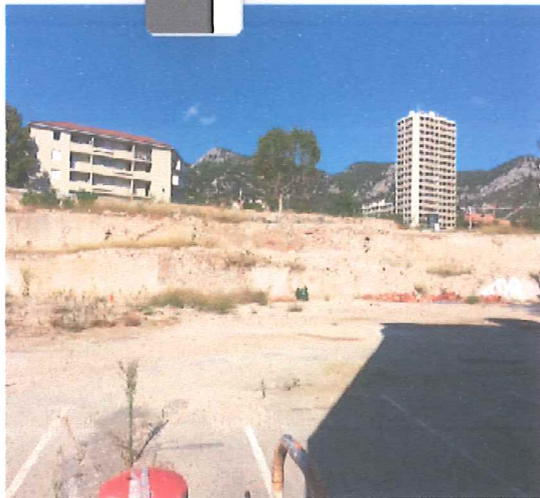
En synthèse et ce point ne concerne pas la présente enquête publique, les impacts inhérents au futur chantier devront faire l'objet de phasage et de méthodologie d'interventions à même de réduire les nuisances possibles sur la population riveraine.

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

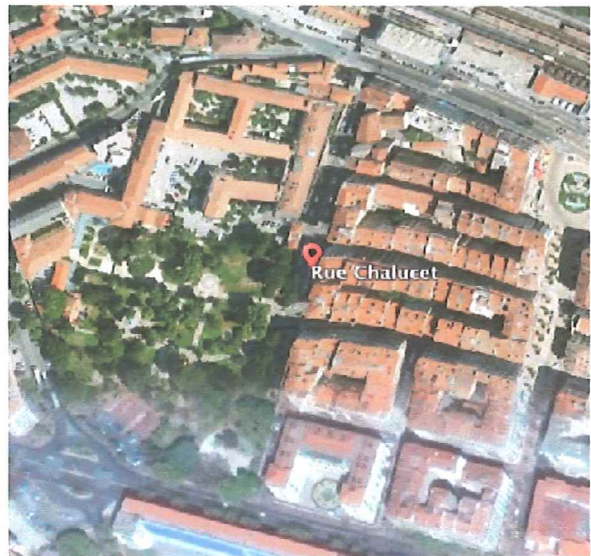
**Email :** secretariat.ipp@gmail.com - **Site :** <http://exchange.hubler-expertises.fr>

**Tél expert :** 07 68 98 84 07

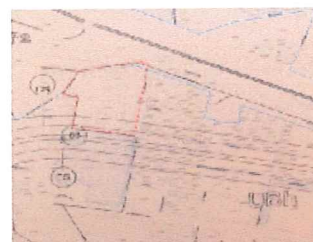
19



Le dernier plateau sommital sur lequel va s'implanter l'EASD et la pépinière d'entreprise



Les bâtiments situés en face avaient déjà des vues en vis à vis avant l'opération de déconstruction de la friche. la continuité de poursuivre le strajets routiers permet de créer un nouveau site intégré



Pour réaliser ce projet le territoire délimité en rouge devient UZE

**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

## VI SYNTHÈSE DES REMARQUES DU REGISTRE

du 24 octobre 2016

Après la clôture de l'enquête nous avons rédigé un document de synthèse qui comportait les remarques reçues, ainsi que certains points ayant appelé notre attention.

### 1 LES REMARQUES

#### REMARQUE REGISTRE MAIRIE DE TOULON

Il s'agit de la remarque de Monsieur JV GUIVARCH consignée par lui en dehors de notre présence. Ce dernier craint que le projet considéré n'aggrave la circulation aux heures de pointe et regrette l'absence d'étude d'impact.

Ce point a été exposé au maître de l'ouvrage qui y a apporté une réponse que nous analyserons au chapitre suivant.

#### REMARQUE REGISTRE TPM ET COURRIER RECU LPO et annexé ANNEXE 2

##### SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR pour la page 1

Je prends acte de la nécessité de protéger les martinets noirs en centre ville et du fait que la destruction des nids de martinets constitue un délit.

##### SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR pour la page 2

Je prends acte de l'engagement de la ville de Toulon dans la protection des martinets noirs.

Suite à un dénombrement de 8 nids / bati du CG et par calcul la LPO PACA dénombre une centaine de nids impactés par le projet étant donné la démolition d'une dizaine de bâtiment du même type que celui ayant fait l'objet du comptage.

Ce point sera exposé au maître de l'ouvrage.

##### SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR pour la page 3

Plusieurs programmes immobiliers dans Toulon ont intégré la mise en place de nichoirs artificiels que la LPO préconise pour le présent projet.

Le verre du projet KEDGE est susceptible de provoquer des collisions d'oiseaux selon l'analyse de la LPO.

Ce point sera également posé au maître de l'ouvrage.

##### SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR pour la page 4

Une proposition de travail collaboratif est proposée. Ce point sera également exposé au maître de l'ouvrage.

**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

21

Ces points ont été exposé au maitre de l'ouvrage qui y a apporté une réponse que nous analyserons au chapitre suivant.

Un troisième point a fait l'objet de la présente interrogation du maitre de l'ouvrage il s'agit de la question des hauteurs. En effet les bâtiments produits sont plus hauts que les bâtiments riverains.

**EN SYNTHESE 4 SUJETS ont été mis en exergue par la présente enquête publique.**

- Hauteur des bâtis
- Nichoirs à martinets
- Vitrage/dangers martinets
- Stationnement

Il convient de souligner que la past concertation avait mis en évidence la nécessité de traiter le problème des aires pour canidés et que ce point a été intégré au projet.

Nous avons donc fait part de ces différents points au maitre d'ouvrage au cours d'une réunion et par la remise d'un document synthétique.

Ce dernier nous a apporté les éléments de réponse figurant à la page suivante.

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

## 2 REPONSES DU MAITRE DE L'OUVRAGE AUX REMARQUES

cf page suivante



Toulon, le 26 octobre 2016  
Hubert FALCO  
Président de Toulon Provence Méditerranée

**Affaire suivie par :**  
Pôle Technique  
Monsieur Roland DELETTRE, Directeur du Pôle  
  
Direction des Nouveaux Projets  
Service Superstructures  
**Contact :**  
Véronique HAVET, Directrice Adjointe  
[vhavet@tpmed.org](mailto:vhavet@tpmed.org) – 04.94.93.70.36

**Madame Nathalie HUBLER**  
Commissaire Enquêteur

Domaine du Cap Sicié  
Sentier des Passereaux  
83500 LA SEYNE SUR MER

**N/REF :** VPL/RD/JHM/NH/JC/MM/16 n°38402

**OBJET :** Eléments de réponse au Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique concernant 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.

Madame l'Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique nous répondons aux courriers et questions que vous avez répertoriés.

- Le projet vient inscrire le quartier du 21ème siècle entre le quartier du 19ème à l'est et le quartier du 20ème à l'ouest. Il s'installe sur la friche historiquement occupée par l'hôpital **Chalucet** dont l'extension dans les années 90 avait abouti à la construction d'une aile sur 4 niveaux plus **sudature** technique longeant la rue **Chalucet**. Le projet instaure le dialogue avec l'îlot en vis-à-vis : toutes les voies de la **trame** Napoléon III sont prolongées d'est en ouest ménageant la continuité des cheminements et perspectives urbaines. A partir du Pavillon d'accueil, les nouveaux bâtiments s'étageront dans la pente du terrain naturel qui monte du sud au nord. Le projet de l'ESAD TVT émerge au débouché sur le boulevard **Toesca** servant de signal avec une fonction d'appel depuis la gare. Il dessine le **sky line** qui se profile sous la ligne des crêtes en raccrochant les 2 tours isolées au nord de la voie ferrée.
- Le premier point est la présence de martinets noir sur site. Nous en étions conscients et avons installé avec l'aide de Mme DUBOURG dès le mois de mars 2016 trois blocs nichoirs artificiels sur la façade d'un **des bâtiments conservé** jouxtant le projet.

Nous avons échangé avec Mme DUBOURG sur l'implantation de nids **artificiels dans** le cadre du projet futur et nous avons conclu que le seul édifice apte à recevoir ces nichoirs de par son architecture était la future médiathèque. Nous avons aussitôt sensibilisé l'architecte sur ce point et avons intégré ce travail sur la biodiversité dans le cadre d'une démarche plus globale de Bâtiment Durable Méditerranéen dans laquelle un axe « faune et flore » est présent. La définition des nichoirs à intégrer est en cours et nous travaillons avec les équipes de la LPO afin d'intégrer des nichoirs.

Hôtel de la Communauté d'Agglomération | 107 boulevard Henri Fabre | CS 30536 | 83041 Toulon Cedex 9  
Téléphone : 04 94 93 83 00 | Télécopie : 04 94 93 83 83 | E-mail : [agglo-toulon@tpmed.org](mailto:agglo-toulon@tpmed.org)

**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

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

- Vous nous avez également signalé les dégâts que pouvaient provoquer des surfaces vitrées importantes de l'édifice de la CCIV/Kedge. Nous avons donc sensibilisé le maître d'œuvre du projet sur ce point. Il nous a confirmé que l'indice de réflexion du verre que la LPO préconise (maximum de 15%) serait bien respecté pour les vitrages des 3 étages supérieurs du porte à faux ainsi que pour les murs rideaux. Concernant les étages du socle de Kedge (rez-de-jardin à R+2), il convient de remarquer que les vitrages seront masqués par un alignement de poteaux carrés de 40 sur 40 cm espacés de 40 cm chacun. Le mur de verre se trouve lui ensuite à 15 cm à l'intérieur de ce premier filtre. Ainsi, les vitrages se situent à environ 55 cm en retrait du nu extérieur de la façade. Ce retrait va agir comme un masque, car en fonction de l'angle du regard, le vitrage va disparaître derrière la profondeur des poteaux en béton. En fait, nous verrons plus de pleins que de vides. Seul sera visible le vitrage que l'on regardera de face (avec un angle de 90°). En cela les dessins des façades sont trompeurs car nous ne pourrions jamais voir les vitrages tel que dessinés puisque l'effet de perspective viendra systématiquement réduire les espaces vides visibles. Ces vitrages ne devraient donc à notre avis pas poser plus de problème que sur un bâtiment d'architecture classique. Ces dispositions sont d'ailleurs indispensables pour garantir le confort et éviter l'effet de serre pour les utilisateurs.
- Le projet s'inscrit dans la demande d'Eco quartier et de quartier durable Méditerranéen qui conjointement avec les objectifs du PDU vise à apaiser la circulation automobile au centre-ville et notamment dans ce secteur mitoyen du pôle d'échange multimodal. De plus, le parking de la gare est sous occupé, et l'offre de parking en périphérie immédiate est important : Liberté 1, Liberté 2, Place d'Arme et parking de la gare.

Je vous prie de croire, Madame l'Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président,  
Par délégation,

Valérie PAECHT LUCCIONI  
Directeur Général des Services

Hôtel de la Communauté d'Agglomération | 107 boulevard Henri Fabre | CS 30536 | 83041 Toulon Cedex 9  
Téléphone : 04 94 93 83 00 | Télécopie : 04 94 93 83 83 | E-mail : agglo-toulon@tpmed.org

**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

24

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



<b>PROBLEMATIQUES</b>	<b>REPNSES DU MAITRE DE L'OUVRAGE</b>	<b>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>
NICHOIRS	3 blocs nichoirs ont été installés sur un bâtiment jouxtant le projet un travail collaboratif avec les équipes de la LPO et les architectes est proposé	Problème traité en partie- déterminer un nombre de nichoirs supplémentaire à mettre en place compatible avec le projet et son style architectural.
VITRAGES	Des poteaux disposés devant les vitrages et le retrait des vitrages de 55 cm en arrière devrait pallier au problématiques « d'assommage des oiseaux ».	Problème traité
STATIONNEMENT	Projet en mode doux car proche des modes multimodaux de transports et proche également de nombreux parkings du centre ville	Problème traité
HAUTEURS	Bâtiment signal qui dessine le SKY LINE sous la ligne de crête et harmonise le quartier du 21 ème siècle au quartier du 19 ème siècle	Problème traité

**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

25

### 3 REMARQUES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### REMARQUES

COURRIER DU 4 OCTOBRE 2016		AVIS DU CE
<b>POINT 1</b>	<p>La première remarque concerne les saillies qui pourront être réalisées en dehors des zones d'implantation définies sur le plan dans la limite de 2 mètres</p>	<p>cet élément permet de disposer d'une <b>enveloppe d'implantation correspondant au projet et qui ne soit pas trop grande, tout en disposant d'une plus grande latitude dans la création des forme architecturale.</b> Cet élément doit être pris en considération pendant la lecture des plans de masse.</p> <p>La modification suggérée doit être prise en compte; Elle ne modifie pas l'économie générale du projet.</p>
<b>POINT 2</b>	<p>la légende du plan indiquait que les saillies n'étaient pas prises en compte, hors le point 1 a réglé ce problème</p>	<p>cf réponse ci-dessus</p> <p>la modification suggérée doit être prise en compte; Elle ne modifie pas l'économie générale du projet.</p>

<b>POINT 3</b>	Des cotes ont été reprises	<p>Nous avons visé les plans et en effet certaines erreurs matérielles ne tenant pas compte notamment de certaines portions plus larges du bâti ancien et conservées avaient été commises et doivent être corrigées de sortes à définir des enveloppes qui correspondent à la réalité de l'existant, voire de sa nécessaire adaptation technique pour des questions structurelles de rénovation.</p>	<p>Cette proposition de modification doit être prise en compte. Elle ne modifie pas l'économie générale du projet.</p>
	arrondir à 50 cm certaines côtés	<p>Vue les formes géographiques et la technicité requises pour les mesures et étant donné que 50 cm de différence ne sont pas susceptibles dans le cadre des enveloppes retenues de modifier la nature du projet et que des permis de construire ultérieurs et plus précis seront déposés cette suggestion de modification doit être prise en compte. Elle ne modifie pas l'économie générale du projet.</p>	<p>cette suggestion de modification doit être prise en compte. Elle ne modifie pas l'économie générale du projet.</p>

## COURRIER 2 RECU LPO

**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

27

## REMARQUES REGISTRE MAIRIE DE TOULON

REGISTRE MAIRIE DE TOULON		AVIS DU CE
le 21 septembre 2016	Madame Catherine DUBOURG vice présidente de la LPO PACA signale son passage pour l'intégration des nids de martinets dans les bâtiments neufs et anciens	LA LPO PACA nous adressé un courrier auquel nous allons répondre dans le corps même du présent tableau
le 23 septembre 2016	Monsieur JV GUIVARCH craint que le projet considéré n'aggrave la circulation aux heures de pointe et regrette l'absence d'étude d'impact.	Les logements à créer bénéficieront de place de stationnement. La situation privilégiée du projet frontalier aux gares routières et ferroviaires et proche des parkings de la gare et du centre urbain permettent de proposer la création de deux centres de formation et d'une médiathèque prenant le parti pris de ne pas créer à part pour les besoins de fonctionnement du site en mode normal et en mode d'urgence de places de stationnement. Ce parti pris et ce choix des modes de transport doux pour un projet à l'échelle de la métropole est justifié par sa situation et permettra de ne pas accroître exagérément la circulation automobile dans ce quartier et donc l'impact sur les riverains.

### Le courrier de la LPO

- Indique la nécessité de protéger la BIODIVERSITE et de disposer une centaine de nichoirs
- De faire attention au vitrage pouvant être dangereux pour les oiseaux

Au vue des éléments de réponse du maitre de l'ouvrage d'étudier la possibilité de disposer de nichoirs et qui a déjà mis en place 3 nichoirs avant les travaux de déconstructions, nous pouvons souligner l'implication du maitre de l'ouvrage. Cependant il semble peu probable qu'une centaine de nichoirs soient mis en place et il conviendrait à notre avis qu'une réunion puisse déterminer ce nombre et les modalités de sa mise en place entre les parties. En effet ce projet phare et se voulant d'une typologie BIOCLIMATIQUE A TOUT INTERET à promulguer cette protection et la mettre en place concrètement.

**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

28

## REMARQUES REGISTRE TPM HOTEL

REGISTRE MAIRIE DE TOULON	AVIS DU CE	PIECES ANNEXEES
<p>le 13 octobre 2016 remarque au registre</p>	<p>Madame Catherine DUBOURG vice présidente de la LPO PACA s'est rendue accompagnée de madame COLETTE ESCOBAN à la permanence où là étant elles m'ont rencontrée. Les remarques consignées au registre indiquent l'importance des oiseaux migrants de type martinets qui consomment plus de 20 000 insectes par jour et ne produisent pas de salissures. Un repérage a été fait et une photographie d'un ancien corps de bâtiments comportant 7 nids nous est communiquée et annexée</p>	<p>Nous sommes d'accord sur les deux points abordés et ce afin qu'un nombre de nichoir adaptés au projet et adaptés à la protection de la faune des martinets soit trouvé et que son intégration architecturale soit travaillée. De la même manière nous sommes d'accord pour que le svitrages du projet gardent leur fonctionnalité de transparence intérieur extérieur, de confort bioclimatique et de sécurité des usagers tout en ne constituant pas des obstacles pour les oiseaux. Ces deux points ont été transmis aumaitre d'ouvrage.</p> <p>photographie de repérage de nids sur le site* plaquette protégeons les martinets * plaquette sur la biodiversité et le bâtiment guide technique nichoirs ou abris inclus* plaquette l'oiseau sauvage* deux article sde journaux la Provence et var matin intitulés respectivement Chalucet des nichoirs pour les martinets (date de parution ne figurant pas sur la photocopie remise) et des nichoirs pour faciliter le retour des martinets (date de publication ne figurant pas sur l'article remis.</p>
<p>le 13 octobre 2016 discussion orale</p>	<p>La question des façades vitrées pouvant être dangreuses pour les oiseaux et le fait qu'il exsiste des solutions soit dans la nature des matériaux utilisés soit dans nichoirs est évoqué par la LPO. D'autres programmes de réaménagements urbains dans la ville ont souscrit à la mise en place de nichoirs pour les martinets.</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

29

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

- Deux documents séparés le complètent
- **AVIS MOTIVE SUR L'INTERET GENERAL du projet**
- **AVIS MOTIVE sur la mise en compatibilité du PLU de Toulon** en précisant s'ils sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables

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

30