

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

### Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection  
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat  
compétente en matière d'environnement*

**Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative**

Cadre réservé à l'administration		
Date de réception	Dossier complet le	N° d'enregistrement

### 1. Intitulé du projet

Réalisation du quartier de la créativité et de la connaissance et d'une voie de desserte sur le site de l'ancien Hôpital de Chalucet

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

#### 2.1 Personne physique

Nom  Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

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

RCS / SIRET  Forme juridique

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

### 3. Rubrique(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 rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
38°	Réalisation de 4 permis de construire pour: -une médiathèque pour 980 usagers (env 5200 m2 SP)
36°	-une école supérieure de commerce KEDGE BS ( env 5800 m2 SP)
36°	-une école supérieure d'art et de design et un incubateur pépinière
36°	numérique (env 6400 m2 SP)
	-230 logements (env 16500 m2 SP)
6°d	-réalisation d'une voie de desserte interne (env 130 m de long)

### 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

1.LA MEDIATHEQUE (réalisée par la ville de Toulon), véritable support de la lecture publique intégrera les nouvelles pratiques et les nouvelles technologies. L'équipement est pensé comme un outil attractif au service d'un territoire élargi. La mise en valeur patrimoniale du Pavillon d'Accueil ainsi que de la Chapelle et son aile attenante, offriront l'opportunité de créer des espaces dédiés à l'animation et conçus comme des relais vers d'autres activités culturelles de la Ville et de l'Agglomération.

2.L'ESAD(réalisée par TPM), école supérieure d'art et de design, incluant des formations sur le récit/la fiction/ l'image, les nouvelles technologies et le design (Surface:5 200m² SP pour 200 étudiants)et L'INCUBATEUR/PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES NUMÉRIQUES(réalisée par TPM), permettra la dernière génération de co-working pour renforcer l'énergie créative des nombreux acteurs. (Surface:1200m²SP)

3.L'ECOLE DE COMMERCE: KEDGE BS, (réalisée par la CCIV) école supérieure internationale de commerce, de management et de design, KEDGE Business School, pour favoriser l'esprit d'entrepreneuriat au coeur de la cité. (Surface:5800m²SP)

4.LOGEMENTS (réalisée par un opérateur) (Surface:16500m²SP): 230 logements

5. Une voie de desserte interne de la rue Rajeot de la Touche vers la rue Chalucet de 130 m

6. Re qualification du jardin Alexandre 1er.

## 4.2 Objectifs du projet

La Ville de TOULON et la communauté d'agglomération TPM ont initié un projet de reconversion novateur et porteur de développement en plein centre-ville de Toulon, sur l'ancien site de l'hôpital Chalucet, une véritable opération de rénovation urbaine s'organisant autour du « quartier de la créativité et de la connaissance ».

De cette friche hospitalière de 14 700m<sup>2</sup>, remarquablement bien située en plein coeur de ville, à 100 m de la gare multimodale, Toulon et son Agglomération projettent la réalisation d'un nouveau quartier porteur de développement de l'économie de la connaissance et des sciences de la créativité.

Ce nouveau quartier sera emblématique pour son attractivité à l'échelle métropolitaine avec un programme de Médiathèque tournée vers le numérique et accueillant l'antenne scientifique de la Bibliothèque Départementale de Prêt, couplé au programme de l'École Supérieure d'Art et de design, et à celui de Kedge Business School, et de la pépinière d'entreprises numériques.

Il s'agit de faire la ville autrement en créant dans un lieu de vie, en coeur d'Agglomération, les conditions de production et de partage de connaissance pérennes. Innovation, entrepreneuriat, recherche, monde universitaire, acteurs culturels et résidents s'inscriront dans ce vivre ensemble, dans ce lieu d'échange pour créer une dynamique partenariale et urbaine.

Cette nouvelle organisation spatiale doit permettre au citoyen de pouvoir se projeter dans l'avenir de son quartier, de sa ville, de son agglomération grâce à la fabrication d'un lieu de partage de connaissance et de créativité.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les équipements publics seront réalisés dans le même temps à partir du 1er trimestre 2017 pour une livraison au second trimestre 2019, priorité étant donnée aux équipements d'enseignement afin d'assurer la rentrée des étudiants en septembre 2019.

Le chantier de réalisation des logements sera conduit de manière concomitante ainsi que la réalisation des espaces publics et de la voie de desserte interne.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'aménagement de la voie de desserte du quartier de la créativité et de la connaissance prévoit une chaussée de 1 voie de circulation élargie pour les mode doux et les réseaux d'éclairage public et d'assainissement des eaux pluviales de la voie créée.

Cette desserte à l'usage de seuls riverains desservira les parkings sous-terrains ainsi que les locaux de service et livraisons des équipements publics. Elle assurera également l'accès des véhicules de secours.

Cette voie sera à sens unique établi d'est en ouest.

Des cheminements piétons permettent par ailleurs une traversée nord-sud de l'îlot, jusqu'au jardin Alexandre 1er qui sera en partie aménagé pour le travail en extérieur des étudiants.

La conception bioclimatique vise la sobriété énergétique. La gestion des eaux pluviales privilégiera les solutions alternatives Le tri sélectif sera favorisé, à la source, dans les équipements comme dans les logements.

La mixité fonctionnelle est encadrée par une grande qualité apportée aux espaces partagés afin de garantir le "bien vivre ensemble".

Des liaisons sont favorisés entre les équipements pour susciter une dynamique, une synergie ainsi que l'optimisation des charges de fonctionnement.

**4.4.1 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 administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Une déclaration de projet  
Quatre permis de construire valant division primaire  
Une AST pour le jardin Alexandre 1er

**4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli**

4 Permis de construire valant division primaire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Emprise de la Parcelle	14 700 m2
MEDIATHEQUE /980	5 200 m2SP
ESAD /INCUBATEURPEPINIERE NUMERIQUE	6 400 m2SP
KEDGE BS	5 800 m2SP
LOGEMENTS	1 500m2SP
LONGUEUR VOIE	130 m
LARGEUR VOIE	6.50 m

**4.6 Localisation du projet**

**Adresse et commune(s) d'implantation**

Site de l'ancien Hôpital de Chalucet

**Coordonnées géographiques<sup>1</sup>**

Long. 5 ° 55' 36" 1 Lat. 43° 07' 41" 6

**Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :**

Point de départ : Long. 5 ° 55' 39" 1 Lat. 43° 07' 41" 0

Point d'arrivée : Long. 5 ° 55' 30" 6 Lat. 43° 07' 43" 2

Communes traversées :

**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 étude d'impact ?**

Oui  Non

**4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?**

**4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?**

Oui  Non

**Si oui, de quels projets se compose le programme ?**

- Quartier de la créativité et de la connaissance
- 1.LA MEDIATHEQUE,
- 2.L'ESAD/INCUBATEUR/PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES NUMÉRIQUES,
- 3.L'ECOLE DE COMMERCE: KEDGE BS,
- 4.LOGEMENTS,
- 5. Une voie de desserte interne et l'aménagement d'espaces publics.

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

### 5.1 Occupation des sols

#### Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

L'ancien hôpital de Chalucet occupait la totalité de la parcelle, de ce fait entièrement bâtie, moyennant une composition autour de deux cours intérieures et avec quelques espaces résiduels fragmentés au nord.

La surface bâtie de l'existant est de 11 923 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 14 700 m<sup>2</sup>.

De plus, les édifices inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (Chapelle et Pavillon d'Accueil) sont laissés à l'abandon.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui  Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :  
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme avec évaluation environnementale le 27 juillet 2012.

Le projet « Chalucet », se situe en zone UBh du PLU, secteur dense du centre-ville.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui  Non

### 5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

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) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<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 (régionale ou nationale) 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 une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PLU Toulon AVAP secteur Haute ville
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 ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ville de Toulon a un PPR approuvé et un PPRT prescrit le 1er mars 2013.
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 l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La chapelle et le Pavillon d'Accueil sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, ils seront compris dans le permis de construire
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

## 6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<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"/>	Dé-construction et valorisation des matériaux prévues
	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"/>	
<b>Milieu naturel</b>	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"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les 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"/>	
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Voie SNCF
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<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"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Pollutions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Mise en valeur du patrimoine historique (Chapelle, aile attenante, pavillon d'accueil).</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Modifications sur les activités humaine par valorisation d'une friche au coeur de ville.</p>

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

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 :

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

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

La parcelle re-qualifiée est une ancienne friche urbaine sur laquelle une activité hospitalière occupait l'intégralité de la parcelle d'environ 15 000 m<sup>2</sup>, parcelle qui est de ce fait entièrement bâtie moyennant une composition autour de deux cours intérieures et avec quelques espaces résiduels au nord.

Les bâtiments qui ne sont pas conservés seront dé-construits et une valorisation des matériaux (vielle pierre....) sera mis en oeuvre.

Les secteurs d'activité des nouveaux bâtiments ne sont pas générateurs de nuisances ou de pollution, le jardin Alexandre 1er est restauré, garantissant la bio-diversité. Il deviendra une desserte "verte" pour le quartier de la créativité et de la connaissance. Les bâtiments inscrits sont conservés et réhabilités sous contrôle de l'architecte des bâtiments de France et serviront d'espace partagés pour les usagés des équipements publics en optimisant la gestion des flux. Ainsi l'inscription du projet se fait harmonieusement sur la parcelle, évitant toute nuisance, avec au contraire une valorisation paysagère et patrimoniale du site.

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ; <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 rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; <input type="checkbox"/>
5	<b>Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° :</b> 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 type="checkbox"/>

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

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

Objet
Plan cadastral CP210 Plan cadastral CP213-214 Plan localisation 1:2500 Notice descriptive du projet

## 9. Engagement et signature

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

Fait à

Toulon

le,

Signature





**Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable  
à la réalisation d'une étude d'impact**  
**Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire**  
À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

**NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ DISTINCT  
LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**

Personne physique			
Nom		Prénom	
Adresse			
Numéro	Extension	Nom de la voie	
Code Postal	Localité		Pays
Tél.		Fax	
Courriel	@		
Personne morale			
Nom	FALCO	Prénom	HUBERT
Adresse du siège social			
Numéro	107	Extension	Nom de la voie Bld Henri Fabre
CA Toulon Provence Méditerranée			
Code postal	83041	Localité	TOULON cedex 9
		Pays	FRANCE
Tél.		Fax	
Courriel	agglo-toulon @ tpmed.org		
Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande			
Nom	CUNISSE	Prénom	Julien
Qualité	Chargé d'Opérations		
Tél.	04 94 93 70 78	Fax	
Courriel	jcunisse@ tpmed.org		

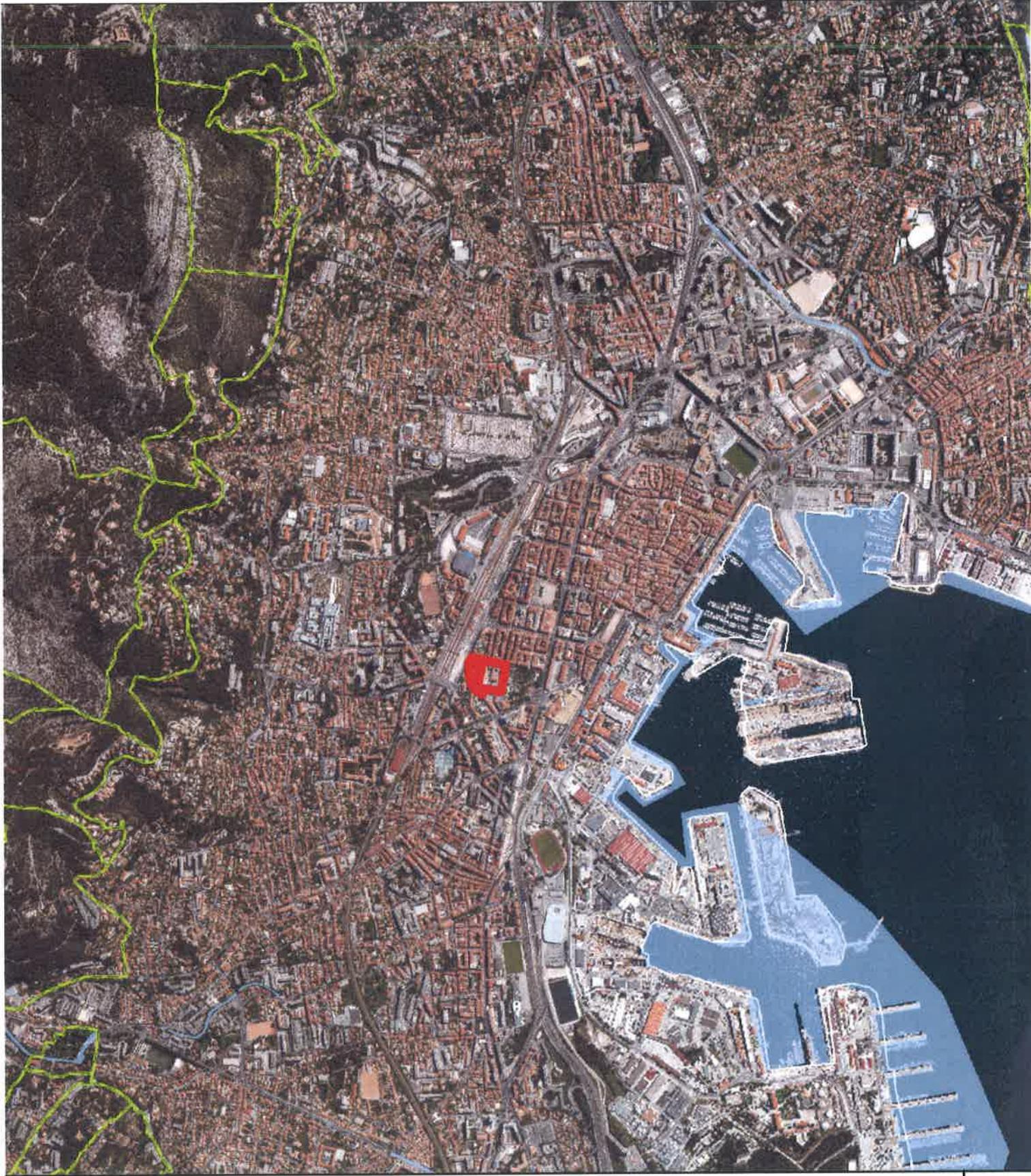
**En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.**



-Annexe 2-

# CHALUCET

localisation : 43.127485, 5.927277



Sources : IGN, BD Ortho 2011, T.P.M. SCOT PM © IGN, T.P.M. SCOT PM



1 : 20 000

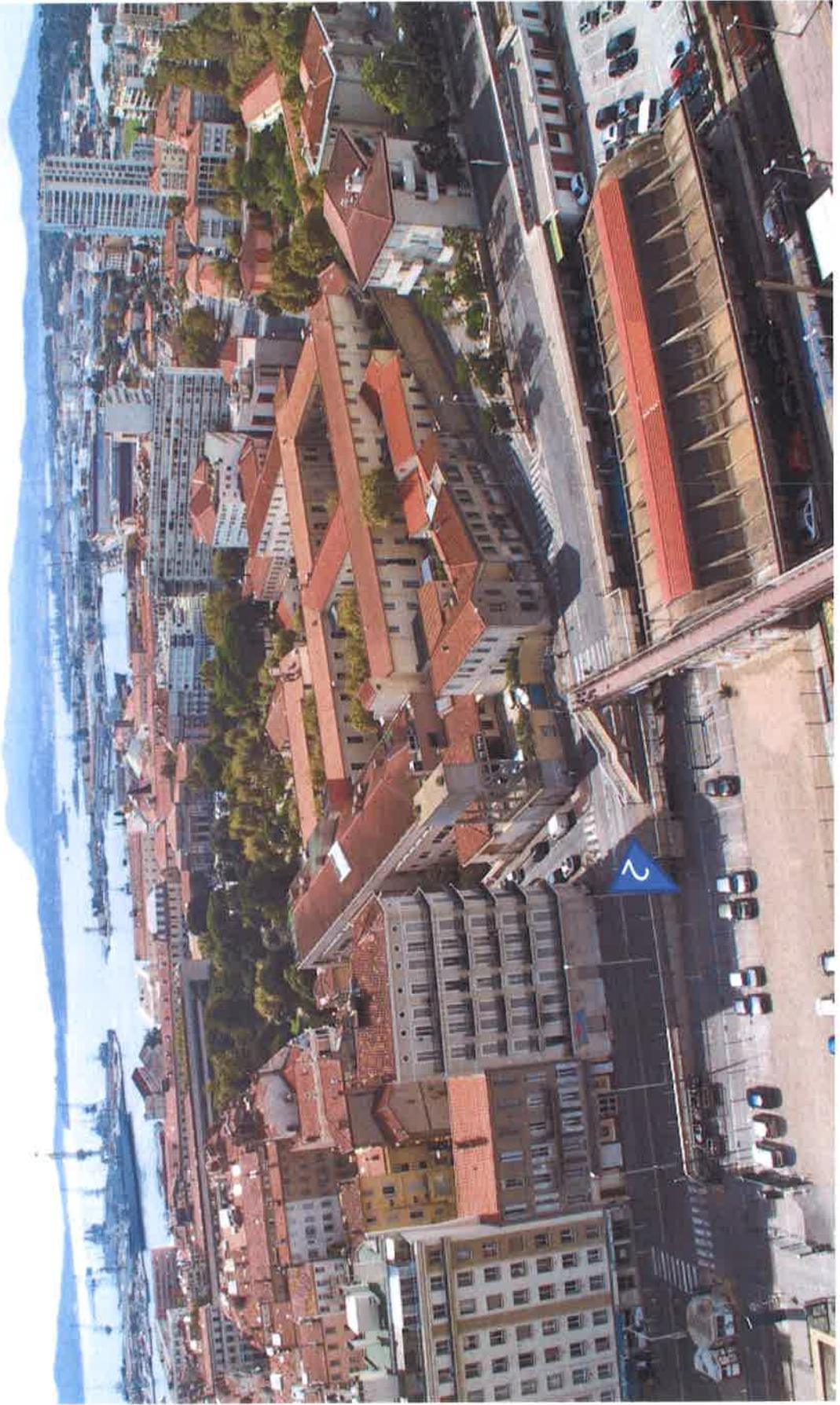




- Annexe 3 -



1















# CHALUCET

Quartier de la créativité  
et de la connaissance

# TOULON



## Annexes volontairement transmises (§ 8.2)

- Plan cadastral CP210 (jardin Alexandre 1<sup>er</sup>)
- Plan cadastral CP213-214 (Hôpital Chalucet)
- Plan Localisation 1 :2500
- Notice descriptive du projet



# CHALUCET

## parcelles CP210



Sources : IGN, BD Ortho 2011, TPM, SCOT PM © IGN, TPM, SCOT PM



1 : 1 000

Antair - J. CHINISSE

Le 24/03/2015





# CHALUCET

## parcelles CP213-214



Source : IGN, BD Ortho 2011, TPM, SCoTPM & © IGN, TPM, SCoTPM



1 : 1 000

Auteur : I.CUNISSE

Le 24/09/2015





## CHALUCET

localisation : 43.127485, 5.927277



Sources : IGN, BD Ortho 2011, TRM, SCoT PM © IGN, TRM, SCoT PM



1 : 2 500





**CHALUCET**

**Quartier de la créativité  
et de la connaissance**

**TOULON**



**NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET POUR LA  
DEMANDE AU CAS PAR CAS PREALABLE**

## Table des matières

1. LE PROJET .....	3
1.1 Les enjeux du projet.....	3
1.2 L'existant .....	4
1.3 le perimetre d'intervention et la gouvernance .....	5
1.4 le programme des equipements et espaces publics vecteurs du projet urbain.....	6
1.4.1 la mediatheque.....	7
1.4.2 L'école d'art : ESAD.....	7
1.4.3 L'incubateur/pépinière d'entreprises numériques .....	8
1.4.4 l'ecole de commerce : KEDGE BS.....	8
1.4.5 Les logements .....	8
1.4.6 Le jardin Alexandre 1 <sup>er</sup> et Les aménagements urbains .....	8
2. LE BUDGET DE L'OPERATION.....	8
3. L'URBANISME REGLEMENTAIRE .....	9
3.1 L'AVAP .....	9
3.2 Le PLU et l'urbanisme durable.....	9
3.3 Les autorisations d'urbanisme.....	10

## 1. LE PROJET

### 1.1 LES ENJEUX DU PROJET

De cette friche hospitalière, remarquablement bien située en plein cœur de ville, à 100 m de la gare multimodale, Toulon et son Agglomération projettent la réalisation d'un nouveau quartier porteur de développement de l'économie de la connaissance et des sciences de la créativité.

Ce nouveau quartier sera emblématique pour son attractivité à l'échelle métropolitaine avec un programme de Médiathèque tournée vers le numérique et accueillant l'antenne scientifique de la Bibliothèque Départementale de Prêt, couplé au programme de l'Ecole Supérieure d'Art, à celui de Kedge Business School, et de la pépinière d'entreprises numériques pilotée par Toulon Var Technologie.

Il s'agit de faire la ville autrement en créant dans un lieu de vie, en cœur d'Agglomération, les conditions de production et de partage de connaissance pérennes. Innovation, entrepreneuriat, recherche, monde universitaire, acteurs culturels et résidents s'inscriront dans ce vivre ensemble, dans ce lieu d'échange pour créer une dynamique partenariale et urbaine.

Cette nouvelle organisation spatiale doit permettre au citoyen de pouvoir se projeter dans l'avenir de son quartier, de sa ville, de son agglomération grâce à la fabrication d'un lieu de partage de connaissance et de créativité.

Dans ce quartier à la frange haussmannien de la haute ville va se restructurer dans une riche mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle, le foncier de l'ancien hôpital, dédié aux équipements publics mais aussi à la production de 200 logements. Du côté Sud, le Jardin Alexandre 1<sup>er</sup> vient enrichir le projet avec une offre de qualité pour les étudiants (équipements WIFI, amphithéâtre de verdure...)

Conçu comme un écosystème mettant en relation une communauté de partenaires et leur environnement territorial, ce projet constitue une unité dans laquelle les composantes interagissent : un accumulateur de compétences , un transformateur de dynamique au profit du territoire, doté d'une gouvernance qui lui permet de s'autoréguler de façon pérenne au contact du public , répondant à ses attentes et devant ses besoins.

Il s'agit de réinscrire la ville dans un mouvement, de lui donner du sens pour que chaque citoyen puisse s'y retrouver, en parler, bâtir son propre imaginaire. Il faut que la ville, ce quartier puisse devenir un objet de désir pour chaque citoyen. Non seulement la ville doit être « commoditas », mais aussi « voluptas » pour ne pas être ennuyeuse.

Ce projet devrait ainsi avoir un effet dynamisant pour le Centre-ville de Toulon et renforcer les fonctions métropolitaines avec de nouveaux savoirs et surtout savoir-faire.

Avec ce projet c'est toute une métropole qui se développe « en bonne intelligence ». Ce sont en effet 1200 étudiants qui sont attendus dans les établissements créés. C'est une métropole porteuse d'un écosystème numérique de niveau international qui se construit et nous avons dans ce sens répondu à l'appel à projet « FRENCH TECH ».

Dans sa dimension stratégique et transversale, ce projet de développement fait du couple connaissance/numérique un dénominateur commun et un catalyseur d'énergie et de créativité destiné à irriguer l'ensemble de la ville et tout le territoire de TPM.

Cette économie de la connaissance est génératrice de fortes externalités positives pour nos collectivités qui conduit les entreprises à redéfinir leur positionnement spatial, institutionnel, et leur organisation dans une logique de capture et de captations des gains retirés de la connaissance et de la créativité. Manuels Castells soulignait le rôle décisif des métropoles en Europe dans la localisation des systèmes d'innovation, et ses différences avec le modèle social, culturel et géographique d'innovation né dans la Silicon Valley.

A cette économie de la connaissance, le projet prend tout son sens social en rajoutant cette notion de « ville apprenante » qui passe par le développement de relations entre le monde de la culture et celui de la recherche scientifique et technologique.

Enfin dans sa dimension spatiale, ce quartier s'inscrit dans un axe prioritaire SUD/NORD, la promenade Henri IV qui structure le projet de développement de la Ville par un écosystème urbain d'espaces partagés avec entre autres : le Port, la Gare multimodale, le Centre et son Campus Porte d'Italie, Le Zénith et le parc des Lices,

Ainsi la pépinière d'entreprises numériques de Chalucet va pouvoir constituer une offre complémentaire à celle du Quartier numérique installé à la Porte d'Italie qui irrigue aussi le réseau implanté dans le centre ancien de Toulon.

Un partenariat étroit sera établi tant avec les universités et les chercheurs du Pôle de Compétitivité MER PACA, qu'avec KEDGE BS et l'ESART qui seront les voisins immédiats de TVT.

Ouvert sur l'avenir, ouvert sur la Ville, ouvert sur la Méditerranée, ce nouveau quartier tout autant spatial qu'innovant donne une nouvelle dimension métropolitaine, exemplaire en matière de développement durable, à Toulon et son Agglomération. Il s'agit de construire l'avenir de Toulon et de son Agglomération au service des habitants, des entreprises ; et coproduire une ville citoyenne, objet de désir, de sens, empreints de culture méditerranéenne et d'imaginaire.

## 1.2 L'EXISTANT

L'ancien hôpital de Chalucet occupait la totalité de la parcelle, de ce fait entièrement bâtie, moyennant une composition autour de deux cours intérieures et avec quelques espaces résiduels fragmentés au nord. L'îlot est complètement fermé, sans liaison aucune avec son voisinage immédiat. Pas même avec le Jardin Alexandre 1<sup>er</sup> dont l'ancien portail de communication avec le parvis a été condamné.

La surface bâtie de l'existant est de 11 923 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 14 700 m<sup>2</sup>.

De plus, les édifices inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (Chapelle et Pavillon d'Accueil) sont laissés à l'abandon. Le Jardin Alexandre 1<sup>er</sup>, site inscrit également, a fait l'objet d'interventions ponctuelles, au coup par coup, faisant perdre les structures historiques.



### 1.3 LE PERIMETRE D'INTERVENTION ET LA GOUVERNANCE

La Ville de TOULON et la communauté d'agglomération TPM ont initié un projet de reconversion novateur et porteur de développement en plein centre-ville de Toulon, sur l'ancien site de l'hôpital Chalucet, une véritable opération de rénovation urbaine s'organisant autour du « quartier de la créativité et de la connaissance » :

*15 500m<sup>2</sup> dédiés à la créativité et à la connaissance au cœur de l'agglomération toulonnaise*



Ce Projet participe largement à la dynamique engagée pour le centre-ville avec pour effet de renforcer les fonctions métropolitaines de l'agglomération. Ce sont notamment 1.200 étudiants qui sont attendus dans les établissements d'enseignements créés.

Le projet s'inscrit également dans le cadre de l'appel à projet « French Tech » lancé par l'Etat dont l'objet est de « *définir quelques métropoles porteuses d'un écosystème numérique de niveau international* ».

C'est donc un îlot complet de la haute-ville que le projet—du quartier de la créativité et de la connaissance vient façonner tout en déclinant :

- ✓ son identité tournée vers le développement du numérique, les nouvelles technologies, la transmission du savoir,
- ✓ l'accueil d'activités d'enseignement supérieur et d'entreprises,
- ✓ la qualité de vie créée par des espaces publics attractifs, conviviaux, confortables et incitatifs pour le développement des modes doux .
- ✓ l'exemplarité, notamment en matière de développement durable,

Les acteurs publics concernés sur ce projet sont :

- ✓ La ville de TOULON,
- ✓ La communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM),
- ✓ Le Conseil Général du Var (CG83),
- ✓ La Chambre de Commerce et d'Industrie du Var (CCIV),
- ✓ L'Etablissement Public Foncier Régional (EPF PACA).

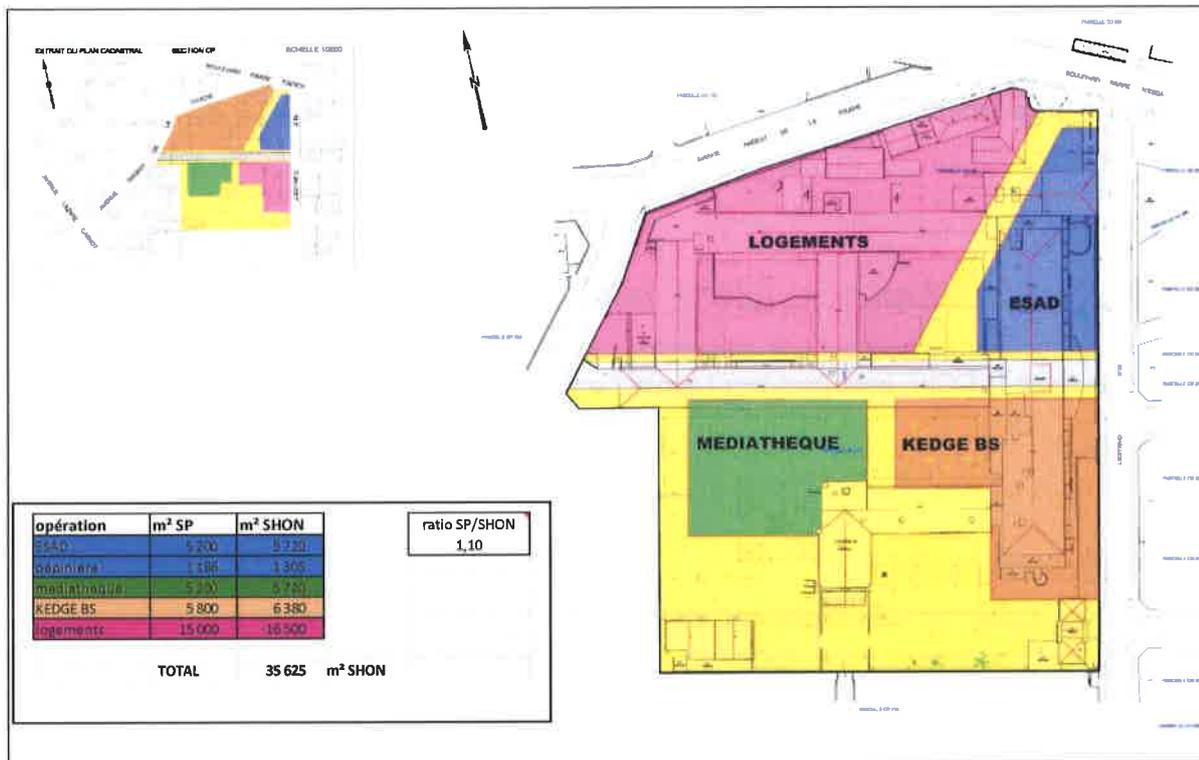
Au travers d'un protocole ces acteurs se sont engagés dans une dynamique partenariale, de la conception à l'exploitation des équipements, pour garantir la synergie et l'émulation nécessaires au "bien vivre ensemble".

Un concours de maîtrise d'œuvre a été lancé en partenariat pour le projet urbain et les équipements.

L'opération de logements fera l'objet d'un dialogue compétitif conduit par l'EPF PACA.

## **1.4 LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS VECTEURS DU PROJET URBAIN**

Ce nouveau quartier innovant et créatif où se croisent la culture, le design, le numérique, la formation supérieure et l'entrepreneuriat s'organise autour des équipements suivants :



### 1.4.1 LA MEDIATHEQUE

La Médiathèque, véritable support de la lecture publique intégrant les nouvelles pratiques et les nouvelles attentes est bien sûr tournée vers les nouvelles technologies. Des espaces partagés sont conçus pour l'accueil des Etudiants ; l'intégration de la Bibliothèque Départementale de Prêt (CG83) permet de disposer d'un centre de Ressources numériques.

L'équipement est pensé comme un outil attractif au service d'un territoire élargi. La mise en valeur patrimoniale du Pavillon d'Accueil ainsi que de la Chapelle et son aile attenante, offre l'opportunité de créer des espaces dédiés à l'animation et conçus comme des relais vers d'autres activités culturelles de la Ville et de l'Agglomération.

Surface: 5 200m<sup>2</sup> SP pour 980 usagers

### 1.4.2 L'ÉCOLE D'ART : ESAD

L'école supérieure d'art et de design (ESART-TPM), incluant des formations sur le récit/la fiction/l'image, les nouvelles technologies et le design

Surface: 5 200m<sup>2</sup> SP pour x étudiants

### 1.4.3 L'INCUBATEUR/PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES NUMÉRIQUES

Un incubateur/pépinière d'entreprises numériques, animé par TVT Innovation, dernière génération de co-working pour renforcer l'énergie créative des nombreux acteurs.

Surface: 1 200m<sup>2</sup> SP

### 1.4.4 L'ÉCOLE DE COMMERCE : KEDGE BS

Une école supérieure internationale de commerce, de management et de design, KEDGE Business School, menée par la CCIV, pour favoriser l'esprit d'entrepreneuriat au cœur de la cité.

Surface: 5 800m<sup>2</sup> SP pour x étudiants

### 1.4.5 LES LOGEMENTS

La Ville a signé avec l'EPF une convention d'intervention foncière en vue de l'acquisition du foncier nécessaire pour la réalisation d'une opération mixte de logements sur le secteur.

Surface: 15 000m<sup>2</sup> SP pour 230 logements

### 1.4.6 LE JARDIN ALEXANDRE 1<sup>ER</sup> ET LES AMÉNAGEMENTS URBAINS

Les aménagements urbains consistent essentiellement à :

- ✓ Rénover une friche urbaine en réhabilitant les accès, les réseaux, ainsi que des voies de desserte, tout en donnant une place forte aux modes doux
- ✓ Ouvrir le parvis de la chapelle pour accueillir les étudiants et les usagers de la médiathèque
- ✓ Réaménager le jardin Alexandre 1<sup>er</sup> inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, en révélant ses structures historiques, en proposant un amphithéâtre de verdure équipé pour le travail des Étudiants et en garantissant la desserte riveraine des écoles voisines et de la structure intergénérationnelle mitoyenne ( MAMI).

## 2. LE BUDGET DE L'OPÉRATION

Coût opération incluant les frais d'études, honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau d'études géotechniques, bureau de contrôle, coordinateur sécurité et protection de la santé et frais divers (publicité, huissier, parution....)

	Cout opération
--	----------------

TRAVAUX – PROJETS	
Médiathèque (Bibliothèque Départementale de Prêt pour partie)	27 210 900 € TTC
Immeuble ESART et pépinière	28 690 600 € TTC
Ecole internationale de commerce, de management et de design	22 000 000 € TTC
Abords et VRD	7 850 000 € TTC
Recomposition du Jardin Alexandre 1er	3 000 000 € TTC

### 3. L'URBANISME REGLEMENTAIRE

#### 3.1 L'AVAP

L'étude de programmation a été menée conjointement avec l'Architecte des Bâtiments de France pour la mise en valeur des édifices inscrits et de l'aile de la chapelle repérée intéressante dans l'AVAP, mais aussi pour l'identification des séquences urbaines et la définition d'un cahier des recommandations patrimoniales.

A la demande de l'ABF, le Ministère de la Culture et de la Communication a délégué un spécialiste des jardins patrimoniaux afin d'encadrer la méthodologie des recherches historiques et d'enrichir la base de données permettant de dégager les enjeux de requalification du Jardin Alexandre 1<sup>er</sup>.

De même, le Paysagiste-Conseil de la DREAL a pointé la double échelle du projet : celle du quartier et celle de la couronne verte ceinturant les autres projets structurants de l'agglomération implantés sur le tracé des anciens remparts de Toulon.

#### 3.2 LE PLU ET L'URBANISME DURABLE

Le "plan -programme" met en évidence un épannelage des hauteurs définies en fonction des caractéristiques des différentes séquences urbaines identifiées au pourtour du projet .Il définit aussi des emprises constructibles résultant du maillage garantissant d'une part la mise en valeur du bâti patrimonial et d'autre part la perméabilité de l'ilot ainsi que la desserte riveraine des équipements.

Une Déclaration de Projet emportera modification du PLU sur ces règles modifiées en conséquence.

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le projet urbain est axé sur le principe des mobilités douces, d'autant qu'il se développe au voisinage du Pôle d'échanges multi-modal et se trouve sur le tracé de la Couronne Verte (future trame verte du PLU).

La mixité sociale et intergénérationnelle est garantie par le contenu-même de la programmation.

Les nouvelles technologies constituent un vecteur économique à l'échelle de l'agglomération, mais seront aussi déterminantes pour la qualité de vie et les performances environnementales, grâce à la domotique et à l'immotique.

### 3.3 LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Il est envisagé d'instruire 4 PC valant division primaire, déposés respectivement par:

- TPM pour l'ESAD et la pépinière d'entreprises comprenant également les espaces publics
- La Ville pour la Médiathèque
- La CCIV pour Kedge B.S
- Les Opérateurs privés pour les Logements

La requalification du Jardin Alexandre 1<sup>er</sup> fera l'objet d'une AST déposée par la Ville.