

Réunion d'examen conjoint préalable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Toulon rendue nécessaire pour la réalisation du projet de réhabilitation-extension du palais de justice de Toulon.

Jeudi 13 janvier 2022 à 14h00
Visioconférence

Jeudi 13 janvier 2022 à 14h00, s'est tenue, par visioconférence en raison des contraintes sanitaires, sous la présidence de l'Agence publique pour l'immobilier de la Justice, la réunion d'examen conjoint préalable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Toulon rendue nécessaire pour la réalisation du projet de réhabilitation-extension du palais de justice de Toulon dont la consistance est exposée dans la présentation formulée ci-après.

Etaient présents :

Agence publique pour l'immobilier de la Justice (APIJ)

Madame DE MONTIGNY – Directrice de programme
Madame MAGLIULO – Cheffe de projet
Monsieur JANIN – Chef du service foncier - urbanisme
Madame GORETH – Chargée de mission
Madame PHILIPPOT – Bureau d'études Cyclades (AMO APIJ)

Direction départementale des territoires et de la mer

Monsieur DUPERRAY – référent territorial
Madame LESUEUR – Service prospective et planification
Madame WEILLE – Chargée d'études en planification

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

Monsieur POULY – Ingénieur des services culturels et du patrimoine – représente l'ABF

Direction départementale de la sécurité publique

Monsieur DOMINICI – Référent sûreté DDSP83

Service de gendarmerie du Var

Lieutenant-colonel MAINFROI

Région SUD / PACA

Monsieur MAHALI – Conseiller régional

Département du Var

Madame BOTTI – Cheffe du service aménagement

Commune de Toulon

Monsieur MAHALI – Maire-adjoint en charge de l'urbanisme
Madame MATHIOT – Directrice du service développement urbain
Madame VERNET – Architecte-conseil

Métropole Toulon Provence Méditerranée

Madame Inès GUILLIER – Cheffe de service planification urbaine

Etaient excusés :

Préfecture du Var
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Direction régionale des affaires culturelles
Syndicat Mixte du SCOT Provence Méditerranée
Chambre des métiers et de l'artisanat du Var
Chambre de commerce et d'industrie du Var
Chambre d'agriculture du Var
Service départemental d'incendie et de secours
Agence régionale de Santé
Section régionale de conchyliculture

L'ARS a, avant la réunion, fait part de ses observations sur ce dossier.

La Chambre d'agriculture, a, après la réunion, fait part de son absence d'observation.

Celles-ci sont annexées au présent procès-verbal.

1. Contexte réglementaire

Par application des prescriptions du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Toulon nécessite : 1° que l'enquête publique qui sera menée le moment venu porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du document concernés ; 2° que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité de ce document aient fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'examen conjoint doit avoir lieu avant l'ouverture de l'enquête publique. Le procès-verbal de la réunion correspondante est joint au dossier d'enquête publique.

Ont été conviés à cette séance, par courrier en date du 21 décembre 2021 :

Services de l'Etat et organismes divers et associés

Préfecture du Var
Direction départementale des territoires et de la mer
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Direction régionale des affaires culturelles
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Direction départementale de la sécurité publique
Service de gendarmerie du Var
Service départemental d'incendie et de secours
Agence régionale de Santé
Section régionale de conchyliculture

Collectivités territoriales et intercommunalités

Région SUD / PACA
Département du Var
Commune de Toulon
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Syndicat Mixte du SCOT Provence Méditerranée

Chambres consulaires

Chambre des métiers et de l'artisanat du Var
Chambre de commerce et d'industrie du Var
Chambre d'agriculture du Var

L'enquête portant sur l'intérêt général du projet sera menée au cours du 1^{er} trimestre de l'année 2022. Conformément aux dispositions de l'article R.153-16 du code de l'urbanisme, il appartient à l'autorité chargée de la procédure de soumettre le dossier de mise en compatibilité du PLU comprenant des modifications le cas échéant à l'autorité compétente en matière de PLU. Cette dernière dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur pour approuver la mise en compatibilité du PLU. En l'absence de délibération dans le délai de deux mois, il appartiendra au préfet d'approuver la mise en compatibilité du plan et de notifier son arrêté aux personnes publiques intéressées.

2. Présentation du projet et des incidences du projet sur le PLU de la commune de Toulon.

Celle-ci est exposée en annexe du présent procès-verbal.

3. Observations des participants

UDAP (M. POULY). Au cours des réunions précédentes, il avait été calé un niveau en R+3 pour le projet. Or, dans l'OAP proposée, je note une unique notion de hauteur, 20 mètres, qui correspond à une hauteur plus importante qu'un niveau R+3. L'UDAP demande s'il est possible d'intégrer cette notion de niveaux dans l'OAP.

APIJ (Mme. MAGLIULO). L'APIJ confirme un accord sur une volumétrie globale lors des échanges organisés par l'APIJ avec la Ville, la Métropole et l'UDAP, mais non sur une limite stricte du nombre de niveaux. L'APIJ rappelle que le projet doit conjuguer diverses contraintes : la volumétrie, les espaces de respiration et les contraintes inhérentes à la construction d'un palais de justice (programme fonctionnel). Une règle de hauteur trop stricte avec en plus un nombre de niveaux défini viendrait contraindre le travail des concepteurs. Le cahier des charges adressé aux concepteurs et transmis préalablement à l'UDAP et aux collectivités retranscrivait donc bien les échanges préalables APIJ, Ville, Métropole et UDAP.

UDAP (M. POULY). L'UDAP est d'accord sur le principe de la globalité avec possibilité à certains endroits de monter plus haut. L'UDAP aimerait que cette notion de globalité en R+3 soit précisée dans l'OAP ou dans le règlement pour éviter une hauteur de 20 mètres sur l'ensemble.

Ville de Toulon (Mme. MATHIOT). La Ville entend la crainte de l'UDAP. Néanmoins, la Ville indique que si la règle écrite fixe un nombre de niveaux, cela va figer le projet, d'autant qu'un nombre de niveaux ne dicte pas une hauteur, car les niveaux sont différents selon les activités qu'ils abritent (*nous pouvons insérer 4 étages dans 15 mètres dans la partie tertiaire du palais de justice, tandis que ce ne serait pas possible pour des salles d'audiences qui ont une hauteur de plafond plus haute*). La Ville rappelle que le cahier des charges adressé aux concepteurs intègre les éléments issus des échanges avec l'UDAP et l'ABF, ce qui rassure sur la bonne compréhension des enjeux par les équipes en charge de concevoir les projets. La Ville rappelle également que le projet sera choisi lors d'un jury de concours.

APIJ (Mme. MAGLIULO). L'APIJ souligne que les projets seront présentés en commission technique préalablement au jury. L'UDAP sera associée et les projets lui seront présentés.

UDAP (M. POULY). La notion de globalité R+3 est importante car lorsque le projet sera présenté à l'ABF, il risque d'y avoir un décalage ou une opposition.

APIJ (Mme. MAGLIULO). Le cahier des charges remis au concepteur a été travaillé en collaboration entre la Ville, la Métropole et l'UDAP. Le cahier des charges fait mention de cette notion de globalité. Une règle stricte viendrait bloquer le travail des concepteurs. La notion de niveaux n'a pas de sens car le palais de justice regroupe à la fois des salles d'audience et des bureaux (*hauteurs sous plafond différentes*).

UDAP (M. POULY). Pas de volonté de bloquer le projet mais l'UDAP tenait à faire part de sa position.

Ville de Toulon (Mme. MATHIOT). Les contraintes évoquées d'un point de vue architectural font désormais partie du cahier des charges remis aux candidats.

Ville de Toulon (Mme VERNET). Dans le cahier des charges, il a été mentionné le mot « majoritaire » - le projet devait englober majoritairement des R+3 – c'est cette notion qui était traduite. La Ville propose, à l'article 11, d'éviter certaines émergences techniques en les incluant dans le volume bâti. Cela permettrait d'éviter un projet trop haut.

APIJ (Mme PHILIPPOT). L'APIJ rappelle que la hauteur de 20 mètres est une hauteur maximum – il n'y aura pas d'émergences au-delà de 20 mètres.

APIJ (Mme. MAGLIULO). Aujourd'hui la limite du PLU est de 18 mètres (zone UB), la mise en compatibilité prévoit deux mètres supplémentaires par rapport à ce qui est autorisé actuellement en zone UB ; c'est-à-dire moins d'un niveau conventionnel (qui est de 3 mètres à minima). Compte tenu des contraintes physiques du site et du programme fonctionnel, abaisser la hauteur pourrait remettre en question la faisabilité du projet et la qualité des projets architecturaux.

UDAP (M. POULY). Cette notion de hauteur est fixée réglementairement dans l'AVAP. Les hauteurs doivent être similaires aux mitoyens. Il est important de rappeler ce point de règlement.

Ville de Toulon (Mme VERNET). Dans le règlement de l'AVAP, il est vérifié l'épannelage par rapport aux bâtiments existants. On pourra se raccrocher à ce règlement pour limiter les hauteurs.

UDAP (M. POULY). L'UDAP souligne l'importance de signaler cette contrainte aux différents candidats car il s'agit d'une contrainte réglementaire. Il ne doit pas y avoir de surprise au stade de l'instruction du permis de construire.

APIJ (Mme. MAGLIULO). L'APIJ rappelle que l'AVAP s'impose aux concepteurs, qui en ont connaissance (figure au dossier de consultation).

APIJ (Mme. DE MONTIGNY). La note rédigée par UDAP a été jointe au cahier des charges des concepteurs. L'APIJ a inscrit l'ensemble des contraintes et des échanges avec les collectivités et l'UDAP afin que le projet permette ce lien avec l'environnement proche et qu'il constitue en ce sens un projet équilibré. C'est un projet extrêmement contraint mais il doit rester réalisable.

L'idée de cette notion de hauteur est à mettre en parallèle avec celle d'emprise au sol et la volonté de laisser des espaces de respiration. Parmi les études réalisées, il a été analysé qu'une volumétrie uniquement en R+3 entraîne une densité très forte du projet, ne permettant le maintien d'aucun espace de pleine terre. Les volumes nécessaires au palais ne sont donc pas compatibles avec cette limite en R+3. Un projet limité en hauteur est nécessairement très dense et la parcelle doit maintenir des espaces libres, pour le confort du bâtiment, mais également pour des sujets techniques comme par exemple les sujets d'infiltration.

Le document réglementaire ne peut pas intégrer des contraintes trop précises. Les contraintes architecturales sont inscrites dans le cahier des charges. Ce cahier des charges comprend l'ensemble des éléments validés conjointement. A ce cahier est annexée, la note de l'UDAP. Le projet répondra ainsi à toutes les attentes énumérées lors des réunions préparatoires.

L'AVAP a également été jointe au dossier des concepteurs, qui doivent s'y conformer pour le dessin de leur projet et au moment du PC. Il est par contre à noter que les hauteurs des bâtiments mitoyens du palais sont très disparates et vont jusque R+5-R+6 pour les logements.

APIJ (Mme. DE MONTIGNY). Pour parfaite information, l'APIJ et l'ARS se sont réunies le mercredi 12 janvier 2022 pour répondre à ses remarques écrites. L'ARS ne pouvait pas être représentée à la réunion de ce jour. Il s'agissait surtout de questions techniques (essences, matériaux) et sanitaires (eaux pluviales et prolifération de moustiques) concernant d'avantages le projet que la mise en compatibilité du PLU de la Ville de Toulon.

Métropole Toulon Provence Méditerranée (Mme. GUILLIER). N'a pas d'observation spécifique mais souhaite souligner la qualité du travail (tant sur la notion intérêt général que sur la technicité de la mise en compatibilité) en amont en lien avec la Ville.

Ville de Toulon (M. MAHALI). Remerciement à l'ensemble des services pour le travail fourni. Relève que le travail en équipe et en transversalité permet de travailler vite et bien. Monsieur l'adjoint au Maire relève qu'il s'agit d'un beau projet. Monsieur l'adjoint au Maire est ravi du projet d'extension et de réhabilitation du palais de justice.

DDTM (M. DUPERRAY). Pas d'observation à faire remonter et souligne également la qualité des échanges liées au travail en amont entre la Ville, la Métropole et l'APIJ. Présente une remarque quant à la date de l'enquête publique qui serait fin février/ fin mars.

CD83 (Mme. BOTTI). Précise que le Conseil départemental ne rendra pas d'avis formalisé et n'a pas d'observation. Le CD précise qu'il s'agit d'un beau projet et, à ce titre émet un avis favorable.

APIJ. Remerciements pour la réunion et également pour la qualité des échanges avec les équipes. L'APIJ est disponible pour toutes éventuelles questions complémentaires. Celles-ci peuvent être transmises d'ici mercredi 19 janvier 2022.

En l'absence d'observations supplémentaires, l'APIJ remercie les participants et lève la séance.

Anne-Claire Néron

Directrice adjointe