

MAIRIE de LE PRADET
EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du Conseil Municipal
de la Commune de LE PRADET

SEANCE DU 5 DECEMBRE 2016

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
33	33	33

N° 16-DCM-DGS-146

L'AN DEUX MILLE SEIZE & LE CINQ DECEMBRE à quatorze heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Hervé STASSINOS, MAIRE.

Date de convocation du Conseil Municipal : 29 Novembre 2016

OBJET DE LA DELIBERATION : DEVENIR DE LA BATTERIE DE CAP GARONNE :

- **APPROBATION DU PRINCIPE D'UNE SAISINE DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES SITES ET DU PAYSAGE**
- **APPROBATION DU PRINCIPE D'UNE DECLARATION DE PROJET ET D'UNE REDUCTION DE L'ESPACE BOISÉ CLASSÉ**

PRESENTS : Mmes et MM. Hervé STASSINOS – Christian GARNIER – Valérie RIALLAND – Lionel RIQUELME – Josiane SICCARDI – Pascal CAMPENS – Cécile GOMEZ – Jean-François PLANES – Bérénice BONNAL – Jean-Michel PEYRATOUT – Daniel DUVOUX – Daniel VESSEREAU – Paul MOUROT – Michel LUCIANI – Jean-Claude VEGA – Viviane TIAR – Agnès BIASUTTO – Denis CHAMBI – Valérie AUBRY – Jean-Marc ILLICH – Gaëlle REBEC – Céline PRATI-AIGUIER – Magali VINCENT – Dominique ROLLAND – Marie-Paule DELAROCQUE – Yves PARENT – Nicole VACCA – Frédéric FIORE – Stéphane BELTRA – Jennifer DELI – Geneviève DROMSON

POUVOIRS : Bénédicte LE MOIGNE à Hervé STASSINOS
Bernard PEZERY à Yves PARENT

SECRETAIRE DE SEANCE : Magali VINCENT

=====

M. Christian GARNIER, Adjoint au Maire, donne lecture de l'exposé suivant :

Contexte :

La batterie de Cap Garonne est un ouvrage militaire du 19^{ème} siècle situé face à la mer, au-dessus du quartier du port des Oursinières, dans l'aire d'adhésion au Parc national de Port-Cros. Son emprise de 5,8 ha est partiellement couverte par une ZNIEFF de type II et un espace boisé classé (EBC).

Occupée jusqu'en 2003 par les services de la Direction Générale de l'Armement, l'isolement de la batterie de Cap Garonne au regard du reste du territoire communal est à considérer comme une contrainte, mais aussi comme une qualité de son devenir.

L'enjeu est à la fois d'assumer son caractère de destination, tout en veillant au mieux à la relier au reste du territoire proche (quartier des Oursinières, musée de la mine, massif de la Colle Noire) par des voies douces (vélos, sentiers) et de valoriser les vues lointaines vers la mer, la rade et le grand paysage.

Une batterie fortement modifiée

La batterie a fait l'objet de nombreuses modifications au regard des besoins de l'armée. Une première phase d'aménagement entre 1846 et 1849 a permis d'accueillir jusqu'à 40 hommes.

En 1890, la batterie pouvait accueillir jusqu'à 152 hommes et disposait de pièces d'artillerie permettant d'atteindre les navires à l'entrée de la rade de Toulon. Ce site a joué un rôle important dans la seconde guerre mondiale et a fait l'objet de bombardements américains lors du débarquement de la Méditerranée.

A partir de 1960, le site a été aménagé au gré des besoins et des opportunités budgétaires avec la construction de nouveaux bâtiments, de préfabriqués, d'un dôme, de qualité très disparate, ayant significativement dégradé le site militaire originel. Néanmoins, le mur d'enceinte de la batterie du 19^{ème} siècle reste très visible.

Aujourd'hui, il ne subsiste que l'usage de l'antenne CEPA/10S, ayant vocation à partir à court terme. Les bâtiments vides et les réseaux se dégradent. Les risques d'incendie sont réels. Le site est une friche, alors qu'il constitue un potentiel remarquable.

Une reconversion difficile

Après une étude de reconversion menée par la Défense nationale (Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers, MRAI) en 2006-2007, le PLU du Pradet a été révisé en décembre 2011 et le site a été remis à France Domaines en 2013 avec la servitude de l'antenne CEPA/10S. L'emprise avait alors été évaluée à 2,6 M€ avec le maintien de l'antenne et à 4,2 M€ dans sa totalité.

La DDFIP 83 (Direction Départementale des Finances Publiques du Var) a lancé un appel d'offres en 2014 qui s'est révélé infructueux. Plusieurs raisons ont été soulevées par les candidats, comme un règlement de PLU trop strict et une mauvaise connaissance des bâtiments existants. Selon la banque BNP Paribas, interrogée par les services de l'Etat, l'emprise aurait une valeur nulle en l'état actuel des règles du PLU et des contraintes.

Depuis, la DDFIP 83 a missionné un géomètre, un bureau d'études sur la pollution pyrotechnique et dispose du chiffrage des coûts de démolition du site. Le Ministère de la défense, quant à lui, a programmé la relocalisation de l'antenne CEPA/10S.

En décembre 2015, la DDFIP 83 et la MRAI se sont rapprochées pour relancer ce dossier. Une convention d'études entre la MRAI et la DDFIP 83 a été signée en juillet 2016.

La MRAI et la DDFIP 83 ont proposé aux différents partenaires, dont la commune du Pradet, de travailler à la définition d'une stratégie paysagère et juridique permettant la valorisation du site. La MRAI a assuré la maîtrise d'ouvrage de ces études.

Stratégie paysagère et juridique :

La stratégie paysagère (étude paysagère Cabinet COULON LEBLANC & Associés ; Cf. en annexe, un extrait de cette étude)

Passer d'une friche à un site remarquable :

- en préconisant une gestion différenciée du site articulant 3 objectifs (risque incendie, biodiversité et vues lointaines) ;
- en valorisant et réhabilitant le patrimoine du 19^{ème} siècle (ex. : murs d'enceinte, immeubles) ;
- en démolissant les bâtiments parasites ;
- en prolongeant le sentier littoral ;
- en redéfinissant une constructibilité plus adaptée au site et aux marchés immobiliers pour atteindre 9 000 m² de surface de plancher (soit + 2 198 m² vis-à-vis de la surface bâtie actuelle).

La requalification de la batterie de Cap Garonne au regard de la loi littoral (note juridique Cabinet SOLER-COUTEAUX / LLORENS)

- la batterie de Cap Garonne, identifiée au SCoT Provence Méditerranée comme site économique d'intérêt intercommunal en mutation, ne peut être qualifiée d'espace remarquable au titre de l'article L 121-23 du code de l'urbanisme ;
- la batterie de Cap Garonne ne peut être qualifiée de village ou d'agglomération (faute de présenter la densité significative par rapport à la jurisprudence), ni de point de départ à une extension de l'urbanisation ;
- le projet revêt la nature d'une opération de requalification qui ne saurait s'analyser comme une extension de l'urbanisation ;
- le périmètre de l'urbanisation est constant et les nouvelles emprises constructibles ne sont que très légèrement décalées par rapport aux constructions existantes ;
- concernant la densification de l'espace bâti existant, la réalisation des immeubles nouveaux sera compensée pour l'essentiel par la destruction des bâtiments existants dépourvus d'intérêt architectural. Avec une emprise au sol constante, le projet conduira en définitive à une augmentation limitée de la surface de plancher existante de 30%. Ces nouvelles constructions n'ont pas pour effet de modifier de façon importante les caractéristiques du quartier concerné ;
- le projet conduira à une nette diminution des espaces artificialisés, augmentera l'emprise des espaces naturels au sein du site et créera les conditions d'un accroissement de la biodiversité (ex. : forêt jardinée, éclaircissements et nouvelles plantations) ;
- le projet s'inscrira bien dans l'esprit de la loi littoral en libérant la bande des 100 mètres des constructions parasites, en rendant accessible au public le site via le nouveau sentier du littoral et en réduisant au maximum l'impact paysager des nouvelles constructions.

La réduction de l'espace boisé classé (EBC) du PLU par déclassement

L'actuel EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Pour mettre en œuvre la stratégie paysagère proposée, il est nécessaire de prévoir la réduction de l'EBC. Pour cela, il est nécessaire de consulter préalablement la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Au regard de la loi littoral, la mise en œuvre de la procédure ne doit pas aboutir au déclassement de l'un des « ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ». Les parcelles concernées par le déclassement sont insérées dans un espace déjà largement urbanisé de plusieurs parts.

L'expertise écologique de Claude ALLIER, réalisée pour la MRAI en septembre 2016, explique que ce type de boisement s'est développé là « *non sur le sol naturel, mais sur le talus provenant de la création des esplanades supérieures. C'est donc une colonisation assez récente, postérieure aux travaux. Il n'y a pas d'individu de grande taille ni de belle venue. Le pin d'Alep domine numériquement mais ne dépasse pas 20-30 cm de diamètre* ».

Les espaces déclassés ne présentent donc aucun caractère remarquable, de sorte que leur déclassement ne paraît pas susceptible de se heurter à des difficultés particulières.

La réduction d'un espace boisé classé doit être opérée par l'intermédiaire de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, ou par la procédure de déclaration de projet, dont la prescription demeure la compétence du Conseil Municipal.

Créer les conditions de la mise en œuvre du projet et garantir un contrôle public fort :

Réunis en Préfecture du Var le 30 septembre 2016, tous les partenaires de ce projet – la MRAI, l'ESID (Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense) de Toulon, la BdD (Base de Défense) de Toulon, la Préfecture du Var, la DDFIP du Var, la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) du Var et la commune du Pradet – se sont accordés sur la stratégie paysagère de reconversion du site proposée par Jacques COULON, avec une constructibilité à hauteur de 9 000 m² SDP et ont approuvé la note juridique vis-à-vis de la loi littoral de Maître Pierre SOLER-COUTEAUX.

Les partenaires se sont également mis d'accord sur les étapes préalables au lancement d'une consultation par appel à projet :

1. Obtenir l'avis favorable de la commission des sites et positionner le projet comme préalable :
 - acter le principe d'une saisine de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages par la Commune du Pradet pour avis sur la stratégie paysagère de reconversion du site, intégrer ses remarques éventuelles et obtenir son accord ;
 - acter le principe que le projet est premier et ensuite définir le règlement d'urbanisme adapté ;
 - acter le principe que la commune du Pradet modifiera son PLU via le recours à une procédure de déclaration de projet. Selon cette procédure, la Ville procèdera au déclassement partiel de l'espace boisé classé (EBC), après avis de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages.
2. Cibler les vocations possibles et identifier les conditions nécessaires aux investisseurs. Evaluer, via des études de marché ciblées, l'opportunité et les conditions pour les usages futurs, sur au moins deux options.
3. Réduire les risques de pollution et libérer totalement l'emprise. Nécessité de maîtriser les risques de pollution (pyrotechnique et environnementale), particulièrement sur les emprises à construire ; relocaliser hors site de façon effective l'antenne CEPA/10S (Saint-Mandrier – 3^{ème} trimestre 2017).

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code de l'urbanisme et notamment son article L 153-54 relatif à la procédure de déclaration de projet et son article L 130-1 relatif aux espaces boisés classés (EBC),

VU la délibération du Conseil Municipal n°11-DCM-DGS-119 en date du 21 décembre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la délibération n°12-DCM-DGS-154 du 16 novembre 2012 prescrivant sa révision générale,

VU l'étude paysagère réalisée par le Cabinet COULON LEBLANC & Associés,

VU la note juridique réalisée par le Cabinet SOLER-COUTEAUX / LLORENS,

VU l'exposé qui précède,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

APPROUVE le principe d'une saisine de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages par la Commune du Pradet pour avis sur la stratégie paysagère de reconversion du site,

APPROUVE le principe de lancer une procédure de déclaration de projet, ainsi qu'une réduction des espaces boisés classés (EBC) du Plan Local d'Urbanisme, une fois qu'un projet sera retenu pour la reconversion de la batterie de Cap Garonne,

DIT que la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

L'exposé mis aux voix est adopté à la MAJORITÉ

25 Voix POUR

8 Voix CONTRE (Marie-Paule DELAROCQUE – Yves PARENT – Nicole VACCA – Bernard PEZERY – Frédéric FIORE – Stéphane BELTRA – Jennifer DELI – Geneviève DROMSON)

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures.

Signé : Le Maire, Hervé STASSINOS

