

RÉHABILITATION PROPRIÉTÉ FLICHE : CENTRE AÉRÉ



La toponymie du quartier est liée à l'histoire du domaine. En effet, le quartier « Pin-Rolland » est ainsi nommé car en 1803, l'armateur Jean-Baptiste Rolland acquiert la bastide appelée alors « Le Pin des Sablettes ». Elle avait été construite un quart de siècle plus tôt avec un style Napoléon III et était bordée d'un pin si majestueux qu'il était mentionné sur les cartes de la rade de Toulon. Puis le pin a disparu.

Ses descendants, les Fliche-Bergis construisent la deuxième bâtisse, attenante à la première, et planteront la vigne. Ils ajouteront des annexes pour vinifier et loger le personnel. Ils utiliseront la propriété comme résidence estivale et elle sera gardée jusqu'en 2003. La propriété donnera son nom à l'avenue qui la borde. Ces maisons de maître construites sont caractéristiques de leurs époques et nous avons décidé d'inscrire leurs façades au PLU comme éléments particuliers de notre commune.



Maison Fliche

Maison Rolland

Ces bâtisses ne sont plus habitées depuis plus de 30 ans et de ce fait, elles sont en mauvais état et risquent à tout moment de s'éventrer ou de s'écrouler.

Soucieux de protéger le patrimoine bâti de la commune de Saint-Mandrier et de le reconverter pour le mettre à la disposition de la population, la commune et l'Etat ont engagé une procédure de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur l'ensemble de la propriété et un arrêté a été signé par M. le Préfet le 10 février 2017.

Elle définissait une réhabilitation des bâtiments principaux ainsi que des dépendances afin de créer un centre aéré, un conservatoire de musique et des logements sociaux sur l'ancienne maison du métayer.

Cette propriété a fait l'objet d'une longue procédure de succession qui a fini en vente par adjudication. A cette occasion, la commune a délégué son droit de préemption à l'EPFR PACA qui a acquis l'ensemble de la propriété permettant ainsi la réalisation de cet ambitieux projet, conformément à la ZAD.

La commune a ensuite racheté le 1er Juin 2018 à l'EPFR les deux maisons de maître et leurs dépendances pour un montant de 1 020 000 € afin de réaliser le beau projet défini par la ZAD.

Elle a ensuite facilité la vente des parcelles naturelles (bois, champs) au Conservatoire du Littoral. Un plan de gestion est aujourd'hui en cours d'élaboration.

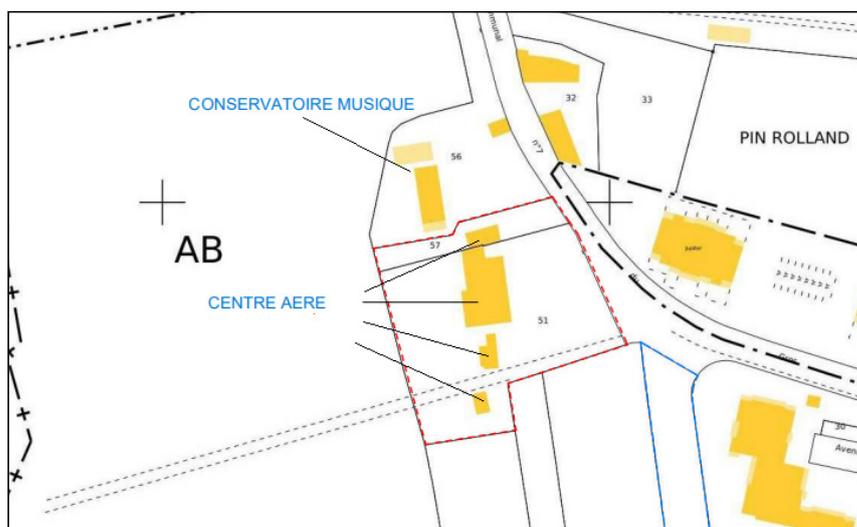
Au PLU de 2017, les bâtiments avaient été classés en UCB avec un entourage d'EBC (Espace Boisé Classé) démontrant ainsi que seuls les bâtiments seraient reconstruits.

À la suite d'un recours, le tribunal administratif a annulé le zonage du PLU qui est soumis désormais au RNU (Règlement National d'Urbanisme). Un permis de construire répondant aux orientations de la ZAD a été autorisé mais a fait l'objet d'un recours devant le même tribunal. Sur la base de ce permis, nous avons commencé les travaux, notamment ceux du confortement de la toiture, mais ces derniers ont fait l'objet d'une ordonnance de suspension par le juge des référés.

Les conséquences de ces procédures juridiques successives ont pour effet :

- 1) De mettre en danger la structure du bâtiment déjà bien fragile. Au plus l'on tarde dans le lancement des travaux, au plus les maisons de maître risquent de s'écrouler rendant ainsi toute réhabilitation future IMPOSSIBLE.
- 2) De rendre le projet de plus en plus onéreux en termes de protection et de confortement des parties bâties.
- 3) De priver la commune d'un partenariat financier avec TPM à hauteur de 40% du projet global initial.
- 4) D'obliger les services de la commune à refaire la totalité du montage financier en « solo » et d'aller chercher encore plus de subventions.
- 5) De priver encore et toujours les enfants d'un lieu unique pour un centre de loisirs sans hébergement. Pourtant, une pétition menée par des parents soucieux du bien-être de leurs enfants a recueilli environ 1500 signatures. Cette pétition n'a pas eu d'écho auprès de ceux qui combattent le projet.

Devant cette succession de recours, qui peuvent être qualifiés de harcèlement et afin de ne pas perdre de temps, nous avons retiré le permis en juillet 2023 et scindé le projet en deux, en séparant dans des locaux différents l'activité du centre aéré et celle du conservatoire de musique.



Le centre aéré se situera dans les anciennes maisons de maîtres et dans les dépendances reconstruites et sera porté par la commune. Le conservatoire de musique verra le jour dans les anciens logements du métayer du domaine, et sera de la compétence de la Métropole.

NOUVEAU PROJET CENTRE AÉRÉ

Nous sommes aujourd'hui heureux de vous présenter ci-joint, les premières ébauches de ce que pourrait être le futur « centre aéré de Saint-Mandrier-sur-Mer ».

- Ce nouveau dossier a déjà fait l'objet d'une présentation en séance du conseil municipal du 20/03. De même, nous viendrons devant vous lors de 2 réunions publiques, ainsi que nous l'avions déjà fait les 27 et 28 octobre 2021 pour l'ancien projet. Nous vous donnons rendez-vous :

Le 08/04 à la salle Arbouses à partir de 18h30 ;

Le 10/04 à la salle du cinéma Marc Baron à partir de 18h30.

- Du 15/04 au 30/04, les Mandréens seront concertés sur leur volonté de voir aboutir le projet. L'ensemble du projet sera visible sur le site de la commune et vous pourrez aussi faire connaître votre position.

À l'issue de cette concertation, le Conseil Municipal en tirera les conclusions. A la suite, le permis sera transmis à M. le Préfet pour avis ainsi qu'au Conseil Départemental de la Nature et de la Protection des Sites (CDNPS). Pour finir, le projet repassera en Conseil Municipal pour désigner l'élu signataire du permis.

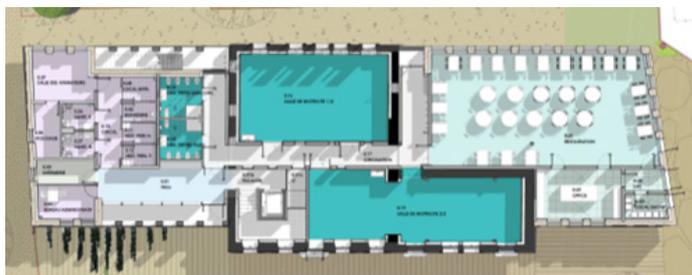
Ce projet sera construit en deux phases. Tout d'abord, le confortement et la réhabilitation des deux maisons de maître en conservant leurs façades et ensuite la reconstruction des annexes en pierre blanche de Provence pour retrouver une surface compatible avec l'activité d'un centre aéré permettant de recevoir 100 enfants.



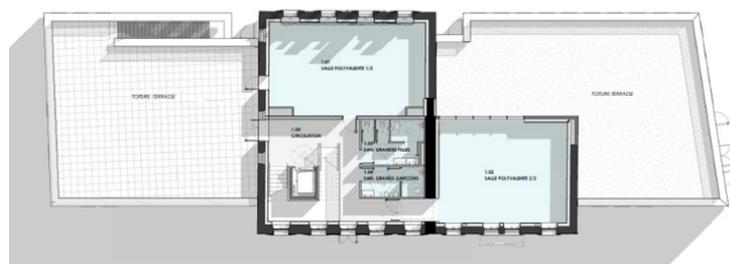
Vue de l'entrée du domaine



Façade principale



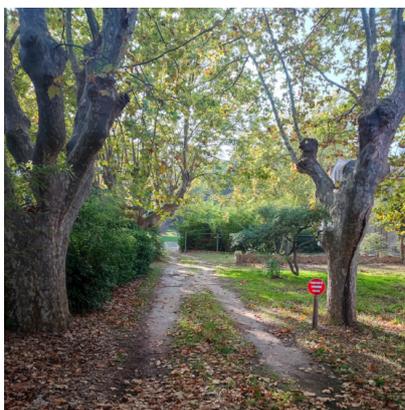
Rez-de-chaussée



1^{er} étage



Implantation



Voie verte piétons, vélos

Bien entendu, le jardin du centre aéré sera identique au premier projet, comme le logement du gardien et la voie douce qui se déroulera sous les platanes.

MONTAGE FINANCIER

Montant des travaux : 3 184 500 € - Subventions Prévues : 2 57 600 € - Autofinancement commune : 636 900 €

PLANNING

Les travaux de confortement devraient commencer en mai 2024, les gros travaux en janvier 2025 et nous tablons sur une réception en Juin 2026.

Nous gardons intacte notre volonté de sauver notre patrimoine communal et de le mettre à disposition de nos enfants.