

## AVIS FNE 13 – ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR L'INTERET GENERAL DE LA CREATION D'UN COMPLEXE HOTELIER A LA CIOTAT ET SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA CIOTAT

FNE 13 est la fédération des associations de protection de l'environnement sur le département des Bouches-du-Rhône et s'inscrit dans le mouvement national France Nature Environnement. Elle a pour vocation de veiller à la protection de l'environnement dans son sens large, et notamment de protéger, conserver, restaurer et améliorer les espaces, ressources, milieux et habitats naturels ainsi que le cadre et la qualité de vie, et le patrimoine architectural et archéologique remarquable.

Il nous est proposé de donner un avis concernant le projet d'ensemble hôtelier Mariott situé en front de mer, Boulevard Anatole France sur la commune de La Ciotat. Le projet représente pas moins de 8.223 m<sup>2</sup> de surface plancher, sur une hauteur de 23.52 m NGF et 70 m de longueur de façade.

Ainsi, le projet va avoir un impact important dans ce secteur en front de mer, alors que l'extension de l'urbanisation en zone littorale doit être limitée (art. L 146-4-II du Code de l'Urbanisme).

Il apparaît que la Loi Littoral n'est pas respectée dans le sens que :

- La distance au rivage n'est pas suffisante ;
- La co-visibilité est trop importante ;
- Ce projet situé en front de mer, localisé proche du rivage, modifiera de manière importante les caractéristiques d'un quartier existant en augmentant la hauteur de façon sensible avec une extension de l'urbanisation qui ne peut pas être qualifiée de limitée.

Cette augmentation de 3 m est importante au vu du contexte : chapelle des pénitents bleus et théâtre de l'Eden classés aux monuments historiques et dont il n'est pas assez tenu compte.

Le projet est contesté par les ciotadens. Il occulte la vue des habitations et ne correspond pas à l'architecture environnante du bord de mer. L'intégration de cet hôtel dans le bâti de la vieille ville n'est pas évidente.

La continuité des hauteurs de façade à 17.44 mètres NGF visibles depuis la mer, ne sera pas vraiment perceptible contrairement à ce qui est vantée dans le dossier, car le retrait de 4.75 m des deux étages supérieurs est insuffisant.

De plus, ce retrait est utilisé en terrasse avec garde-corps et inévitablement, du mobilier de terrasse et des installations qui ne figurent pas dans le dossier seront mis en place.

En outre, le projet est situé sur un espace qui était public et dont le zonage a été changé pour qu'il puisse être vendu.

Enfin, il apparaît que le PLU de La Ciotat date de 2006 et n'est donc, a priori, pas entièrement compatible avec le SCoT MPM établi postérieurement en 2012. Ainsi, le projet devrait faire, à tout le moins, l'objet d'une modification simplifiée du PLU avec enquête publique ou mieux une révision du PLU pour mise en conformité



avec les orientations du SCoT MPM de 2012. Il est fait recours à une simple déclaration de projet, ce qui n'est pas suffisant, vu l'importance de l'opération.

Il s'agit, dans ce dossier, d'un essai de passage en force avec l'aval de la CDNPS.

En conséquence, **FNE 13 émet un avis défavorable quant à ce projet immobilier.** Celui-ci ne s'intègre pas dans son environnement paysager et porte atteinte à un cadre de vie pourtant privilégié. Sa situation en front de mer est d'autant plus importante que les atteintes à la zone littorale sur la côte méditerranéenne sont multiples et que la pression foncière est toujours plus grande.