

Association

La Coulée Verte du Quartier du Rocher

Le 1/10/15

Construction Hôtel 4 * et Modification PLU

ARGUMENTATION DE CONTESTATION

- La hauteur des immeubles environnants ne dépasse pas R+2 (10 à 12 m environ). Une hauteur supérieure telle celle proposée par la modification à l'encontre des objectifs d'intégration au site, de respect des bâtis avoisinants existants. Des règles de hauteur, gabarit, etc., doivent être imposées : hauteur de moins de 12 m maximum, avec des retraits par rapport aux bâtiments mitoyens et le non-dépassement par rapport à leur épanelage actuel.
- La ligne de faîtage des toitures d'immeubles / maisons est parallèle à la rue du Rocher, axe Est (côté mer), Ouest (côté rue des Poilus) et une bande de jardins / espaces verts précède les immeubles côté gauche de la rue du Rocher (en descendant). Cette coulée verte, vitale pour le quartier et la ville, doit se continuer jusqu'à l'avenue de Bord de Mer tel que respecté jusqu'à présent par tous les intervenants passés. Elle ne peut être fermée par une barre de 20 m (et plus) de haut masquant des espaces verts remarquables et indispensables à préserver. Il est donc proposé de conserver ces espaces en indiquant au PLU une zone îlot de bâti et plantations anciennes à protéger car remarquables et à continuer jusqu'au boulevard, donc d'imposer un axe de bâti et de faîtage dans le sens Est / Ouest, ouvert vers le boulevard et non déployé le long de celui-ci (ce que prévoit hélas le PLU).
- La proximité de zones à préserver, remarquables, de la chapelle des pénitents bleus classée monument historique, du cinéma rénové EDEN, du théâtre de plein air (grand bal) ne peut supporter la présence d'un immeuble massif, de grande hauteur, qui au lieu de mettre en valeur ces architectures à préserver, à défendre, ne manquerait pas de les écraser et de les ternir visuellement par sa masse. L'emprise et les volumes des éventuelles constructions sur cette zone doit donc être fortement limitée, les épanelages des bâtiments existants ne devant pas être dépassés en aucun sens, mieux, devant être réduits.
- La construction d'un ouvrage « monstrueux » par son volume, totalement hors échelle par rapport à l'environnement voisin du cœur historique de la ville, ne peut être autorisée. De hauteur supérieure à la mairie actuelle, de volume disproportionné vis-à-vis de la vieille ville, des ruelles, il doit être rejeté.

De plus, l'aspect de tout bâtiment construit sur cet îlot doit parfaitement s'accorder avec l'architecture environnante tel que prévu dans le PLU, qu'il doit mettre en valeur pour La Ciotat. Hauteur, type et rythme des ouvertures, volumes, doivent rester compatibles et en accord avec le tissu ancien et tout projet autre doit être refusé.

Les propositions pour cette zone doivent être modifiées en conséquence et ne peuvent être acceptées en l'état.

- L'îlot actuel doit se référer fortement à une activité et typologie culturelle et non seulement purement commerciale. Les constructions qui y seront édifiées doivent former un ensemble équilibré avec le cinéma EDEN, le théâtre de plein air (grand bal), avec l'école proche. Tous ces espaces formant un axe de culture, prolongé en remontant la rue Lamartine par les jardins de la ville (où hélas le théâtre de verdure a déjà été supprimé, mais où existe néanmoins un kiosque), la médiathèque et l'ancien théâtre appelé à être aussi rénové.

C'est une image positive qu'il faut donner aux Ciotadens à leurs visiteurs, le long de la mer et non un immeuble monstrueux et de seule fonction hôtelière qui, même s'il est de niveau quatre étoiles, ne peut que donner une image purement mercantile et médiocre à la ville qui se veut d'excellence. La destination de cet îlot doit donc rester d'usage public pour les Ciotadens et non dévolu au seul usage financier au bénéfice privé et particulier des seuls promoteur/exploitant.

On ne peut accepter ce transfert du public vers le privé dans ce lieu qui est hautement symbolique pour La Ciotat et où l'ensemble unique des 3 espaces de représentations : théâtres et l'amphithéâtre extérieur, peuvent recevoir de nombreuses manifestations culturelles locales, régionales, nationales et internationales et porter haut le prestige de la ville. Un hôtel ne peut être le support d'une telle ambition. La destination de cet îlot devra donc être publique et culturelle et non simplement hôtelière tel que proposé par la modification.

- La réglementation proposée est une simple copie des exigences du groupement privé à qui la ville veut vendre les parcelles de cette zone. Celui-ci a dicté les hauteurs, en fonction de ses seules exigences de rentabilité, entérinées et prises en compte telles qu'annoncées par le promoteur, sans prendre en compte le tissu environnant à préserver. Son objectif est de minimiser le plus possible sa charge foncière (elle sera inférieure à 500 € HT/ m² de plancher si le projet annoncé se réalise, ce qui est très bas et donc d'autant plus lucratif pour le promoteur), de rentabiliser un investissement (notamment par les plus-values à venir pour l'ouvrage dans le temps pour les surfaces exploitables ainsi créées) et non de restaurer le centre-ville et son tissu urbain tel que proclamé par la ville.

Ce n'est d'ailleurs pas le rôle du promoteur de restaurer le centre ville et le tissus urbain privé qui ne peut être contraint de prendre en compte un aspect d'amélioration et de respect de la chose publique que par la réglementation publique, notamment les règles édictées par le PLU dont le but est le bénéfice architectural, culturel, fonctionnel pour tous. Dans le règlement

proposé, c'est le promoteur lui-même et sa seule recherche de rentabilité qui a dicté les règles auxquelles il est censé se soumettre. On peut ainsi lire directement le projet au travers des propositions de modification du PLU. Une telle procédure est inacceptable et ne peut être retenue. On demande donc ici que ce soit l'autorité publique qui fixe des règles et des choix pour le bien de tous et non l'acquéreur de l'ensemble de l'îlot qui le fasse à sa guise et pour son seul profit. Un PLU public ne saurait être modifié pour le seul bénéfice d'un investisseur particulier et la proposition de modification du nouveau PLU doit être rejetée.

- Il est affirmé que seul le nouvel îlot proposé, de par ses contraintes environnantes, pourrait recevoir un quatre étoiles qui nécessite des surfaces importantes pour être, selon les promoteurs, viable. Cela reste à confirmer. Une surface de plancher plus réduite permettrait peut-être de répondre à tous les critères architecturaux, environnementaux exigibles dans cette zone historique, d'ouverture depuis la mer vers le centre ancien, d'irriguer celui-ci et de ne pas participer à la mort annoncées des commerces de proximité. L'exigence du promoteur entraîne un ouvrage de 6 à 7 niveaux (R+5+1), ce qui constitue une barrière visuelle physique rejetant vers la mer toute tentation de pénétration vers les tissus anciens du cœur de la ville. Il y a donc lieu de réfléchir sérieusement à la taille critique d'un tel établissement, initialement annoncé « viable » dans les attendus de modifications précédentes du PLU à partir d'un minimum de 70 à 80 chambres. Ceci correspond d'ailleurs à la taille des derniers hôtels réalisés qui s'avèrent bien peu viables.

- Une barre de 24 m de haut placée tout le long du boulevard de bord de mer supprimerait totalement la vue mer des immeubles placés à l'arrière, et de manière importante l'ensoleillement des jardins appelés à dépérir et à disparaître.
Ce poumon vert de la coulée verte, doit être préservé et son ouverture vers la mer conservée, voire complétée et améliorée. Ceci concerne aussi les autres espaces verts et la cour de l'école. De nombreuses villes protègent et créent des coulées vertes, sauf La Ciotat qui veut par ce nouveau projet en supprimer, ce qui amène à rejeter ce projet en l'état.

- Les activités populaires organisées sur la place du 8 mai (grand bal) vont à l'encontre du fonctionnement d'une zone hôtelière. Par exemple le bal populaire durant l'été (tous les vendredis et plus jusqu'à ce jour), les spectacles scolaires et autres, marchés et animations diverses sont incompatibles avec la tranquillité des clients des futures structures hôtelières de haut niveau. De même, les activités de la chapelle des pénitents bleus et du cinéma EDEN. On ne peut donc affecter cette zone à une activité hôtelière, sauf à supprimer bien sûr toutes les manifestations populaires et culturelles. Est-ce l'idée ?

- Les nuisances hôtelières : circulation et parking de nombreux véhicules de jour et de nuit, restauration, etc., cuisine avec ses approvisionnements et évacuations, piscine (placée au

dernier étage ?), équipements techniques tels climatisation, lingerie, etc., vont fortement perturber les habitants des zones de logements attenants à l'hôtel du fait de la contiguïté, l'exiguïté du terrain, de l'emplacement retenu par la ville. La destination hôtelière proposée et surtout son volume, avec ses nuisances incompatibles dans un îlot d'habitation, ne peut donc être retenu pour cette zone en l'état.

- Les riverains de la rue du Rocher, des rues des Ursulines, Compas, Voltaire et autre proches vont subir des vues directes ou indirectes dans leurs jardins, logements depuis les multiples niveaux hauts sur rez-de-chaussée de l'hôtel prévu.

Une telle nuisance ne peut être acceptée. Elle est essentiellement rédhibitoire en cas de déploiement des façades de l'hôtel le long du front de mer ; à noter qu'elle serait plus réduite si le bâtiment suit le faîtage et alignements des existants.

Ces règles d'orientation, de limite de la zone constructible, doivent être fixées dans le nouveau PLU et la proposition actuelle rejetée en l'état.

- Les clients de l'hôtel auront aussi, pour certains, des vues directes et indirectes dans les salles de classe, le réfectoire, dans la cour de l'école et les toilettes des enfants, ce qui est inacceptable. Les enfants doivent voir leur intimité protégée tel qu'exigé par les réglementations strictes existantes. Aucune vue sur l'école et sa cour ne peut être acceptée et la réglementation de la zone doit prendre en compte ce point.
- Un restaurant / brasserie / bar sont probablement créés dans l'hôtel. L'accès de cet établissement, débit de boissons alcoolisées et autres activités du même type, doit se trouver à 150 m minimum de l'entrée de l'école située en face de la chapelle des pénitents bleus. Cette réglementation impérative ne permet pas d'ouvrir ces activités de l'établissement vers la place du 8 mai, ni même vers le boulevard de bord de mer. On ne peut donc créer l'hôtel quatre étoiles sur les parcelles de la zone dont la destination ne peut pas être hôtelière.
- Est aussi proposé la création de 10 % de surface commerciale (par rapport aux surfaces des chambres ?), ce qui entraînerait là aussi la possibilité de 800m² de commerces, leur surface annoncée par le promoteur est de 550 m² pour le moment. Une fois encore, il est patent que c'est le promoteur qui a dicté la réglementation de la zone créée pour son seul avantage. La ville prétend dans les attendus ayant présidé à ses choix que la revitalisation des commerces du centre-ville était un de ses objectifs majeurs. Cet objectif est totalement contradictoire avec la création de surfaces commerciales dans la zone dévolue à l'hôtel. Ces divers articles du PLU sont donc antinomiques et ne peut être retenue la proposition d'espaces commerciaux dans cette nouvelle zone hôtelière créée. Cette proposition est donc à rejeter.

- Le projet présenterait un intérêt général par la création de 80 emplois CDI. Il s'agit ici d'une affirmation qui ne vaut pas démonstration. Les hôtels 3 étoiles existants comprennent, par exemple, 85 chambres (IBIS) pour un total de 30 emplois (y compris le restaurant et autres services, soit un ratio de 0,35 emplois/chambre. Un total de 42 emplois serait donc créé par cet établissement ?

- Les élèves du Lycée de la Méditerranée, section hôtelière et restauration, selon les élus promoteurs du projet. La section hôtellerie n'existe pas ? Les sortants des autres sections trouvent des emplois à la sortie de cet excellent lycée qui n'a pas attendu cette réalisation pour cela. De plus, les sortants ne sont pas systématiquement Ciotadens et préfèrent s'employer dans d'autres villes où leurs rémunération et conditions de travail sont paraît-il meilleurs.

- L'hôtel, pour être rentable, doit comporter au minimum ce que prévoit le projet, soit environ 84 chambres et suites et 30 chambres hôtelières. Dans les attendus des choix des divers conseils municipaux et de la précédente modification de PLU, il était indiqué que le seuil critique pour un hôtel de ce type serait de 70 chambres supplémentaires...

- Pourquoi alors exiger là 44 chambres supplémentaires ? Avec en supplément le restaurant que l'on voudrait étoilé. le SPA, le Lounge Bar, les commerces haut de gamme, sensément accessibles aux citadins ? dont on découvre ici le haut niveau de revenus...

On peut donc penser ici que la surface de l'établissement peut être réduite de 35 à 40 chambres, ce qui réduirait d'autant la hauteur et le volume de la construction pour améliorer sensiblement son intégration dans le site.