



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires et de la Mer
des Bouches-du-Rhône**

**DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT
N° DEF-20-428-022 déposée par la SASU Quartus Ensemblier Urbain
représentée par Monsieur Jean-Noël LEON
en vue de la construction d'un complexe hôtelier
lieu-dit « Le Bestouan » à CASSIS**

**PARTICIPATION DU PUBLIC par voie électronique
DU 9/08/2021 AU 9/09/2021 inclus**

Synthèse des observations et propositions du public

La présente note concerne la demande d'autorisation de défrichement liée à un projet **de la construction d'un complexe hôtelier (hôtel et maisons individuelles) lieu-dit « Le Bestouan » à CASSIS**. Le défrichement porte sur 11 341 m² de bois situés sur les parcelles cadastrées C 2, 3, 4 et 43.

La demande d'autorisation de défrichement a été déposée par la SASU Quartus Ensemblier Urbain représentée par Monsieur Jean-Noël LEON le 02/11/2020 à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône – Unité Défrichement et a été enregistrée sous le numéro : DEF-20-428-022 et déclarée complète le 17/05/2021.

Le dossier est soumis à la procédure de participation du public en vertu de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

Le présent document est établi en application du dernier alinéa du II de l'article L.123-19-1 du code de l'environnement. Communiqué au maître d'ouvrage et rendu public sur le site internet de la Préfecture des Bouches-du-Rhône à l'adresse électronique suivante :

<https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Foret/Defrichement/Participation-du-public/2020/Projet-de-construction-d-un-complexe-hotelier-dans-la-carriere-du-Bestouan-sur-la-commune-de-CASSIS>

Il a pour but de synthétiser les observations et propositions émises par le public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte,

I - ORGANISATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Les modalités de participation du public ont été portées à la connaissance du public à compter du 23/07/2021 sur le site internet de la Préfecture des Bouches-du-Rhône à l'adresse suivante :

<https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Foret/Defrichement/Participation-du-public/2020/Projet-de-construction-d-un-complexe-hotelier-dans-la->

[carriere-du-Bestouan-sur-la-commune-de-CASSIS](#), par affichage et publication sur le site internet en mairie de Cassis, par affichage sur le terrain et dans les locaux du service instructeur.

Elle s'est déroulée du 9/08/2021 au 9/09/2021 inclus.

Les éléments mis à disposition comprenaient :

- Note de présentation ;
- Demande d'autorisation de défrichement ;
- Etude d'impact : 4a – Etude d'impact et 4b – Annexes de l'étude d'impact ;
- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) sur l'étude d'impact du 29/07/2021 ;
- Mémoire en réponse du pétitionnaire à l'avis de la MRAE du 5/08/2021 ;
- Avis d'AMP Métropole en date du 23/07/2021 ;
- Procès-verbal de reconnaissance des bois en date du 29/06/2021 ;

Durant la période, les observations et propositions du public pouvaient être déposées :

- par voie électronique : ddtm-defrichement@bouches-du-rhone.gouv.fr
- par voie postale : DDTM des Bouches-du-Rhône – Service Agriculture Forêt – Pôle Forêt – Unité Défrichement – CS 60444 – 13098 AIX-EN-PROVENCE Cedex 2

Le dossier était consultable sur rendez-vous préalable dans les locaux du service instructeur à Aix-en-Provence.

II - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

La procédure de participation du public par voie électronique a recueilli 344 contributions émanant en quasi-totalité de Cassidains et de résidents du quartier dont 11 associations locales.

- 74 requêtes sont favorables au projet
- 3 requêtes sont sans opinion
- 267 requêtes dont 11 associations locales sont opposées au projet.

Synthèse :

Les partisans au projet estiment que le site dégradé du Bestouan nécessite d'être ré-approprié. De plus, Cassis a besoin de se redynamiser. Le projet de complexe hôtelier représente une opportunité économique qui y répondra en renforçant l'offre touristique et constituera une source de création d'emplois et d'activités. Par ailleurs, le projet présenté est jugé de qualité et abouti en terme de prévention des risques (ruissellement et incendie) et d'intégration architecturale et paysagère.

Quelques observateurs à la marge reconnaissant la sensibilité du site, sont favorables au projet ou n'y sont pas défavorables à condition de trouver une réponse à l'accès au site, problématique et de porter la plus grande attention au volet architectural et paysager du site afin d'intégrer le projet dans son environnement.

La majorité des contributions s'opposent au projet qui est jugé inadapté au quartier et aux besoins des Cassidains. Il détruit définitivement un espace naturel qui avait repris ses droits et ses fonctionnalités écologiques et paysagères. Il aggrave la saturation actuelle du quartier dont souffrent déjà les résidents et compromet la sécurité des usagers avec des risques de ruissellement, d'inondation, de pollution et d'incendie. Il ne correspond pas à l'identité du village car il favorise un tourisme de masse qui dessert les Cassidains face à l'augmentation de la cherté de la vie. Par ailleurs, il est en incohérence et en contradiction avec les politiques publiques et réglementations environnementales existantes et les orientations vis à vis de la lutte contre le réchauffement climatique. Le fait qu'il soit accepté par les autorités dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire Marseille Provence alors que les documents d'urbanisme pointent les difficultés du secteur en terme d'accès et de réseaux n'est pas compris et récusé.

Les données de l'étude d'impact sont contestées. Les enjeux et les impacts sur la biodiversité, les risques eau et incendie ainsi que la circulation sont jugés volontairement sous-estimés.

Le rapport « bénéfiques/risques » est, selon eux, défavorable et le coût environnemental trop important ; les avantages sont hypothétiques alors que les inconvénients sont réels. Les riverains se prononcent pour la conservation du site en espace naturel ou a maxima une réhabilitation des vestiges du patrimoine industriel, en faveur des Cassidains.

III- INDICATION DES OBSERVATIONS ET SUGGESTIONS DU PUBLIC PRISES EN COMPTE DANS LA DECISION

Rappel du cadre réglementaire de l'instruction de la demande de défrichement :

L'instruction est réalisée dans le cadre réglementaire fixé aux articles L.341-1 et suivants du Code forestier. Pour délivrer l'autorisation, l'autorité compétente s'assure au cours de l'instruction que l'opération de défrichement envisagée n'est pas de nature à compromettre l'une des neuf fonctions de la forêt visées à l'article L.341-5, soit :

- 1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;
- 2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
- 3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides, et plus généralement à la qualité des eaux ;
- 4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;
- 5° A la défense nationale ;
- 6° A la salubrité publique ;
- 7° A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;
- 8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
- 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

Ainsi, sont prises en compte dans le cadre de la participation du public les observations et propositions qui sont, simultanément :

- **directement en lien avec les impacts générés par la destruction de l'état boisé des terrains et leurs conséquences sur les neuf fonctions énumérées ci-avant ;**
- **de nature à éclairer l'autorité compétente, notamment au vu des carences partielles ou totales relevées dans les éléments du dossier mis à disposition du public.**

Au vu des critères énoncés ci-dessus, sont considérées dans la prise de décision, les observations concernant :

1/ Accentuation des risques de glissement de terres, de ruissellement, d'inondations et de pollution des eaux (1°, 2° et 3° du L.341-5)

Ce thème a été relevé dans 57 contributions.

- Les impacts sont jugés sous-estimés et insuffisamment pris en compte notamment par rapport au réchauffement climatique qui va les accentuer (présence d'un estuaire inondable) ;
- Le contexte géologique, qui est jugé favorable dans l'étude d'impact, nécessiterait une étude de sol permettant d'apprécier les enjeux des dysfonctionnements naturels causés par le projet ;
- Des contributeurs s'interrogent sur le traitement du ruissellement durant les travaux de défrichement, préalablement à la réalisation des bassins de rétention ;
- Il est fait remarqué que la seule voie d'accès au complexe se situe en grande partie aux abords du cours d'eau (classés en zone rouge au Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Dans un contexte d'intensification des pluies dû au réchauffement climatique, le risque de destruction de cette voie d'accès est jugé important ;
- Les habitants craignent que le projet n'aggrave le ruissellement par l'imperméabilisation du sol et induirait une pollution marine
- Une étude hydraulique complémentaire est jugée indispensable pour répondre aux interrogations liées au raccordement du projet aux réseaux AEP (Adduction en Eau Potable) et EU (Eaux Usées). Il est rappelé la saturation actuelle de la STEP (STation d'ÉPuration) et à sa non-conformité en terme de performance ainsi qu'à l'impact du raccordement à la STEP d'un site éloigné de celle-ci ;

- Le porteur de projet ne répond pas de façon satisfaisante à l'avis de la MRAE en matière de ruissellement, d'inondation, et d'instabilité structurelle (risque d'effondrement) pour les zones urbaines construites en amont du front de taille ;

2/ Risque d'incendie de forêt (9° du L.341-5)

- Réduction du risque d'incendie de forêt (citée dans 5 contributions)

- L'aménagement du site permettra de réduire le risque d'un incendie de forêt en facilitant l'intervention des pompiers et mieux sécuriser la ville de Cassis ;
- Le projet est satisfaisant et abouti en terme de risque d'incendie de forêt.

- Accroissement du risque incendie (rapporté dans 62 contributions):

- Un scénario basé sur une hypothèse de départ de feu dans le quartier du Bestouan a été réalisé ; il met en évidence l'aggravation du risque subi et les conséquences dramatiques qui en découleraient. Ainsi, le projet contrevient frontalement aux dispositions du PPRIF (Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt) en ce qui concerne le règlement de la zone B1, à savoir que le niveau des équipements de défense ne permet pas aux services de secours d'intervenir en cas d'incendie et que les constructions nouvelles nuiront forcément à la qualité des équipements existants et à l'efficacité des interventions ;
- Il est incompréhensible de favoriser l'augmentation de capacité du parking Ricard, jugé comme une « bombe incendiaire » plutôt que de le supprimer ;
- L'augmentation de fréquentation du site en lisière d'un site Natura 2000 et du Parc des Calanques peut aggraver le risque incendie à proximité immédiate de plusieurs zones protégées et reconnues pour leur biodiversité ;
- La fréquentation du site par un public de passage peut laisser présager une attitude moins responsable, aggravant ainsi les départs de feu ;
- Le site ne dispose que d'une seule voie d'accès pour les pompiers, l'avenue de l'Amiral Ganteaume. Cette voie est étroite et saturée l'été. Aucun autre accès sur le site du projet n'est prévu pour les pompiers. La piste envisagée, avec son aire de retournement en hauteur du projet, ne pourra se raccorder à l'avenue Aristide Gambi (opposition des propriétaires riverains) ;
- Les Cassidains ont le souvenir de l'incendie de 1990 au cours duquel l'évacuation des habitants de la presqu'île a dû se faire par la mer ; ils évoquent le problème d'accessibilité en cas de risque incendie, l'intervention retardée des pompiers par la congestion du quartier et craignent un accroissement des difficultés suite à l'augmentation de la fréquentation de l'avenue de l'Amiral Ganteaume ;
- Les enjeux et les impacts du risque incendie sont sous-estimés dans l'étude d'impact.

Par ailleurs, il est fait observé :

- Des incohérences entre l'effet des mesures de végétalisation du site, favorisant la biodiversité et la nécessité de débroussailler pour limiter le risque incendie ;
- Une incompréhension sur l'implantation de la voie pompiers et de la zone de retournement sur une parcelle boisée et « vierge » de tout aménagement, aggravant les impacts du projet sur la faune et la flore.

3/ Biodiversité/continuités écologiques/paysage (8° du L.341-5)

- Arguments positifs (notés dans 1 contribution)

- Le défrichement est compensé par une végétalisation par plantation et une intégration paysagère de qualité plus attractive que la zone actuelle où une végétation insignifiante s'est installée anarchiquement.

- Positions modérées (relevées dans 2 contributions)

Positionnement sous forme d'acceptation du projet mais avec des conditions, des prescriptions, des réserves.

- Une alerte est donnée sur la nécessité de conserver quelques arbres qui comptent beaucoup dans le paysage ;
- Afin de réduire les nuisances sonores et paysagères apportés aux riverains, il importe que le programme de végétalisation soit réalisé dès le commencement des travaux le long de la voie d'accès de secours, que la zone de travaux soit limitée à la stricte emprise du défrichement, que l'intégration du projet ne se limite pas aux abords du parc des Calanques mais concerne bien la partie haute du terrain. Il est rappelé l'usage exclusif de la voie de desserte par les engins de secours, excluant toute utilisation

en phase chantier. Enfin, les mesures liées à la réduction des nuisances en phase chantier devront être respectées.

- Arguments négatifs (relevés dans 164 contributions)

Sur l'état initial :

- Actuellement, le site du Bestouan est un espace redevenu naturel après l'arrêt de l'exploitation de la carrière où la flore s'est implantée spontanément. Il participe à la biodiversité, constitue une continuité écologique et crée une coupure verte. C'est devenu « un bien rare », un espace de respiration. Le site se trouve en harmonie avec les collines des Calanques qui le surplombent ;
- La minéralité du site aurait entraîné un enrichissement de la biodiversité en terme de flore et de faune dont des espèces protégées multiples ;
- L'espace dégradé ayant repris ses droits, la nécessité de le réhabiliter est contestée.

Sur l'évaluation environnementale :

- Des espèces observées par le public et/ou par le Parc National des Calanques n'ont pas été répertoriées et sont donc non étudiées. Exemple, avec la présence d'espèces protégées telles l'Orchidée *Serapia* à petites fleurs (*Serapia parvifolia*), la Germandrée arbustive (*Teucrium fruticans*), pour lesquelles une étude plus approfondie est réclamée ;
- Les enjeux et les impacts sont sous-évalués ;
- Les obligations légales de débroussaillage amplifient les impacts sur la biodiversité ;
- La réponse à l'avis de la MRAE qui pointe les enjeux écologiques du site est jugée insuffisante.

IV- INDICATION DES OBSERVATIONS ET SUGGESTIONS DU PUBLIC NON PRISES EN COMPTE DANS LA DECISION

Les requêtes suivantes ne relèvent pas de la décision au titre du défrichement :

1/ Déplacements/circulation/stationnement (question soulevée dans 159 contributions)

Le constat actuel :

- Le quartier est en surfréquentation par diverses populations de touristes durant 6 mois de l'année qui viennent s'ajouter aux résidents de la presqu'île, aux randonneurs des Calanques, aux utilisateurs de la plage, aux clients, personnels et prestataires d'un hôtel déjà présent. La saturation des déplacements existe déjà ;
- La fréquentation est exponentielle du fait notamment de la sur-médiatisation des Calanques depuis la création du parc national ;
- La desserte du quartier est déjà très insuffisante. Un seul accès par une route très étroite, en goulot d'étranglement, desservant également la presqu'île du Bestouan ;
- L'avenue Ganteaume ne permet pas le croisement des véhicules et la circulation des piétons est difficile avec l'absence de trottoir et l'obligation d'aller sur la chaussée (photos fournies) ;
- L'engorgement de l'avenue Ganteaume se répercute sur les voies aux alentours ;
- Les parkings actuels sont insuffisants pour les aménagements actuels et notamment pour l'hôtel existant.

Le projet :

- Engendre une augmentation de la fréquentation du quartier et une aggravation de la situation déjà insoutenable pour les habitants ; une association contributrice a réalisé une étude statistique relative à la fréquentation actuelle et future du quartier Bestouan-Port Miou- Presqu'île ; elle estime une augmentation de la fréquentation à 25 % avec le projet ;
- Aggrave l'insécurité déjà ressentie en matière de déplacements piétons et d'accès des secours (pompiers et médecins) ;
- Provoque un déséquilibre urbain ;
- Nécessite un plan d'aménagement de la circulation publique avec la création d'un deuxième accès ;
- Doit informer le public sur les conditions de réalisation d'une voie de bouclage et que l'avis après arrêt du PLUi ne précise pas.

L'étude d'impact est critiquée :

- Les enjeux liés au réseau viaire sont jugés très faibles par l'étude et sont contestés. Les impacts sont sous-estimés. Aucune étude de flux n'a été réalisée ;
- Les préconisations d'utilisation de transports publics par les clients de l'hôtel ne sont pas crédibles ;
- Le projet ne prévoit pas un nouvel accès pour éviter l'engorgement du quartier.

Quelques contributeurs se déclarent ne pas être défavorables au projet mais estiment qu'un accès supplémentaire est nécessaire « quoiqu'il en coûte au constructeur »

Des suggestions sont émises :

- Si le projet devait se faire, un plan d'aménagement de la circulation dans le quartier sera nécessaire. Une stricte organisation de l'accès à la presqu'île consistant en un accès réservé aux résidents et ayants-droits est à mettre en place. Une nouvelle entrée par le haut, dédiée aux utilisateurs du complexe hôtelier et des villas projetés, est à créer. Elle serait empruntée par tous les intervenants pendant la durée du chantier ;
- Le désengorgement du quartier est une priorité avant ce projet. Il est préconisé l'abandon de la voiture pour le développement des transports en commun ainsi que le déplacement de l'accès au parc des Calanques.

2/ Cadre de vie des habitants (sujet relevé dans 82 contributions)

- Les habitants souffrent déjà de la surfréquentation touristique du quartier et du village (difficulté de circuler, de se garer à proximité de son domicile, obliger de payer son stationnement, perte du cachet du Bestouan et de l'esprit « village »). Le projet entraîne une destruction du paysage et du patrimoine
- Le projet accroît l'insécurité des piétons
- La poursuite et la montée en gamme de l'offre touristique font flamber les prix de l'immobilier ; les cassidains ne parviennent plus à se loger
- Cette situation fait fuir les cassidains ; ceux qui restent craignent que Cassis ne deviennent qu'une « coquille vidée de ses habitants » au bénéfice d'un tourisme de masse
- La saturation de la ville et les désagréments engendrés risquent de réduire l'attrait touristique de la commune
- Les observateurs craignent et refusent la privatisation de l'accès à la mer
- Les riverains craignent des nuisances en phase chantier (bruit, poussière) + en phase exploitation (trafic) mais également les nuisances sonores festives qui ne semblent pas avoir été étudiées.
- Les enjeux (biodiversité), risques (incendie, inondation), sécurité routière sont sous-estimés

Il est suggéré une réhabilitation minimale et calculée du site qui profiterait aux cassidains :

- avoir un programme ambitieux de réhabilitation des friches industrielles, lieu de promenade culturelle, écomusée
- créer plutôt un espace vert, jardin méditerranéen public qui manque à Cassis

3/ Biodiversité/paysage

- Points positifs (relevés dans 24 contributions) :

- Le site est actuellement à l'abandon. Il constitue une cicatrice. Le projet permettra de le réhabiliter, de l'embellir par le programme de végétalisation à base d'essences méditerranéennes. Il améliorera l'angle de vision depuis la mer ;
- Sont appréciées les qualités architecturales et paysagères du projet qui ne dénature pas le lieu ;
- Projet satisfaisant et abouti en terme de paysage.

- Des positions sont modérées sous forme d'acceptation du projet sous conditions ou avec prescriptions :

- Il est demandé que soient prises en compte les préoccupations d'intégration architecturales et paysagères ;
- Au regard du niveau d'enjeu très fort que constitue ce « site remarquable », une association demande que le pétitionnaire présente à la population une maquette virtuelle pour que l'on apprécie la bonne prise en compte des enjeux paysagers du site.

- Points négatifs (relevés dans 164 contributions) :

- Du point de vue paysager, le projet est perçu comme un abcès, une verrue au sein d'un paysage grandiose, notamment depuis la mer et la route des Crêtes ;

- Sur la pertinence du projet :
 - Le projet entraînera des conséquences irréversibles avec la destruction de nombreuses espèces et d'un patrimoine paysager. Le site perdra son identité. Le projet apportera une ouverture sur la Calanque de Port-Miou ce qui aggravera la surfréquentation dans le Parc national des Calanques ;
 - Le projet s'inscrit en contradiction avec les enjeux et les politiques publiques actuels ;
 - Un observateur fait valoir que le dossier ne comporte aucune étude relative à l'application de l'article 207 de la loi du 22/08/2021 qui prévoit une réduction de l'artificialisation de 50 % des terrains en extension urbaine dans les documents d'urbanisme ;
- L'étude ne permet pas de s'assurer du maintien de cette coupure verte que constitue actuellement le site sur le littoral ;
- La protection de la biodiversité est d'intérêt général ;
- Le projet est en incohérence par rapport aux protections réglementaires locales (2 sites Natura 2000, 1 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique, le Parc national des Calanques), aux politiques publiques européennes, nationales et communales et aux enjeux climatiques. La consultation intervient à l'issue du Congrès mondial de la Nature et la Biodiversité à Marseille où le Président de la République prend acte de la nécessité de sanctuariser la Nature. Dans ce cadre, le projet est perçu comme un contre-sens vis à vis des orientations publiques et décrédibilise l'action de l'État vis-à-vis de la communauté internationale. Le projet s'inscrit dans le passé, il ne correspond pas aux préoccupations actuelles qui consistent à proposer des projets responsables, en accord avec la préservation de la planète, à la relance Post-Covid et à l'affichage d'un territoire durable pour Cassis. Ce projet montre que l'on reproduit les mêmes erreurs du passé, en sachant qu'un tel projet est inutile ;
- En conséquence, l'acceptabilité par les autorités de ce projet dans le PLUi au travers d'une OAP notamment, entrant dans le cadre d'un sur-tourisme en zone littorale et à proximité d'un parc national est incomprise.

La plupart des suggestions vont en faveur de la conservation du site en état d'espace naturel :

- il est jugé urgent, dans le contexte de perte de biodiversité, de récréation d'espaces végétalisés en ville et de réchauffement climatique, de conserver de tels sites dans leur état naturel existant pour participer à l'effort collectif de préservation de l'environnement ;
- il est proposé l'achat du terrain par le Conservatoire du Littoral et son intégration au Parc national des Calanques
- il est prioritaire de rendre l'espace vivable aux résidents permanents, enfants, familles, personnes âgées.

4/ Attrait économique, touristique

- Arguments positifs (abordés dans 43 contributions):

- Le projet est une opportunité qui permettra une redynamisation du village qui s'était « endormi », la création d'emplois, le retour d'une clientèle et d'un tourisme de qualité ;
- Le projet, qui comporte un hôtel et des villas, permettra de répartir l'accueil touristique et la vitalité économique sur l'année. Il favorisera également la diversification de la clientèle et des résidents ;
- Le projet est intéressant, voire nécessaire pour le renforcement et la montée en gamme de l'offre touristique de Cassis. Le développement touristique est une condition de survie économique du village ;
- Le projet est compatible aux orientations touristiques souhaitées par une partie de la population et des commerçants. Il constitue un cercle vertueux. Il est complémentaire avec l'offre de l'hôtel existant à proximité.

- Arguments négatifs (relevés dans 13 contributions)

- L'argument économique n'est pas crédible par rapport à une activité saisonnière. Certains contributeurs craignent que les contraintes économiques défavorables n'entraînent la transformation du projet en vente d'appartements ;
- Il convient plutôt de favoriser l'installation d'entreprises artisanales ou PME, source d'emplois pérennes et de développer des logements accessibles pour les employés à moyen et faible revenus ;
- Un deuxième hôtel accueillant la même clientèle est jugé inutile, voire dangereux par rapport à la concurrence et à la viabilité de l'hôtel existant ;
- Le projet est en discordance avec le développement démographique de la commune et a des effets contre-productifs. Les avantages économiques restreints profitables à quelques acteurs privés aisés ne sauraient compenser les conséquences du projet comme la destruction de cortèges faunistiques et floristiques, les préjudices à court terme pour la population (surfréquentation du quartier, augmentation

- de la population à faible revenus du fait d'une offre d'emplois saisonniers, augmentation des loyers), mais également à long terme pour les générations futures quelque soit le niveau de richesse ;
- L'accroissement du développement touristique spéculatif serait une cause de la baisse démographique de la commune ;
 - Certains observateurs se révoltent contre les intérêts mercantiles qui provoquent des écocides.

5/ Volet culturel et patrimoine historique (point relevé dans 4 contributions) :

La réalisation du projet entraînera la disparition de la trace ultime de l'histoire de Cassis ;
Le site, objet de tournages de films et fréquenté par des personnalités ; est appréciable pour son caractère naturel, sans luxe, et qu'il convient de conserver ;
La « tropization » et le lobby immobilier entraînent la perte de l'âme, le cachet et l'histoire de Cassis ;
Créer plutôt un établissement en cohérence avec l'image de la ville (gastronomie, vin) fonctionnant hors saison.

V- REMARQUES DU PUBLIC SUR LA FORME ET LA PROCÉDURE

- La consultation publique, en période d'été et de rentrée n'est pas optimale. Il est demandé une prolongation.

Réponse du service instructeur : La programmation de la période de consultation publique entre dans un délai d'instruction très contraint (4 mois à compter de la date de complétude du dossier de demande) après avoir reçu les avis des services. La prolongation des délais n'est qu'exceptionnelle, sur motifs impérieux.

- La consultation publique n'est pas adaptée aux personnes démunies de matériel informatique.

Réponse du service instructeur : la procédure de participation du public par voie électronique mise en application (art. L.123-19 du code de l'environnement) est déterminée en fonction des caractéristiques du défrichement (surface à défricher comprise en 0,5 et 10 ha) et de sa soumission à évaluation environnementale. Par ailleurs, comme l'avis de publicité le précisait, le dossier pouvait être consultable dans les locaux du service instructeur, sur rendez-vous.

- Des précisions nécessitent d'être apportées sur le calendrier de la procédure :

La publicité consiste à afficher l'avis de participation du public et à informer la population de la période et des modalités de la consultation. Elle a été réalisée à compter du 22/07/2021, soit 15 jours avant le début de la période d'observation par affichage sur le terrain, en mairie, dans les locaux du service instructeur ainsi que sur les sites internet de la Préfecture et de la Mairie. L'avis de la MRAE, comme les autres pièces du dossier de consultation ont été mises en ligne le 9/08/2021, date du début de la période de consultation, conformément à l'art. L.122-1 du code de l'environnement.

Liste des annexes :

- annexe : Fiches des observations du public.

Fait à Marseille, le 15/10/21
Signature

Le Directeur adjoint
des Territoires et de la Mer 13

Charles VERGOBBI