

DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE
COMMUNE DE SAINT-RÉMY DE PROVENCE

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique réalisée du 14 novembre au 14 décembre 2022

Arrêté municipal du 20 octobre 2022

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

OBJET DU PROJET

La commune de Saint-Rémy de Provence souhaite permettre la construction d'un nouveau cinéma.

Une association en gère un actuellement, en plein centre ville. Selon les éléments fournis, la dimension, l'état et l'environnement immédiat du bâtiment dans lequel il se situe ne lui permettraient pas de poursuivre son exploitation dans des conditions satisfaisantes. L'existence d'une seule salle et les modalités de diffusion des films l'empêcheraient d'offrir une bonne programmation et d'équilibrer ses comptes.

Aussi cette association a-t-elle développé un projet de bâtiment neuf qui, avec trois salles, résoudrait l'ensemble de ses difficultés et la conduirait à améliorer son offre culturelle. Sa construction serait financée grâce à des fonds propres, un emprunt et des subventions publiques.

La ville de Saint-Rémy lui offrirait un terrain appartenant à son domaine privé, proche du centre ancien et terrain d'assiette de l'ancienne piscine municipale. Une promesse de bail emphytéotique a été signée en ce sens.

La commission départementale d'implantations cinématographiques – CDACi a émis un avis favorable au projet.

Toutefois, compte tenu des caractéristiques de l'édifice envisagé, le règlement du Plan local d'urbanisme – PLU ne permettrait pas l'octroi du permis de construire. Aussi la commune a-t-elle décidé de faire évoluer ses règles d'urbanisme, sans attendre d'agréger ce changement à un ensemble de modifications rendues souhaitables par quatre années de pratique de l'actuel PLU.

C'est l'objet de la présente enquête.

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête a été organisée et s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes.

Elle a permis de mettre à la disposition du public une information suffisante pour qu'il ait connaissance du projet et puisse s'exprimer à son propos.

Compte tenu de l'objectif somme toute limité de la modification envisagée, qui ne porte que sur les zones UD et la construction de cinémas, la participation des Saint-Rémois a été plutôt importante et a fait apparaître plusieurs problématiques dignes d'intérêt.

CRITIQUES ÉMISES

Une partie des personnes qui se sont exprimées a voulu apporter son soutien au projet de nouveau cinéma.

L'autre, plus importante, a fait part d'un certain scepticisme quant à l'utilité d'un nouvel établissement et, s'il était bâti, sur son aspect extérieur.

Elle a aussi exprimé des réserves quant à la meilleure manière de rentabiliser la friche urbaine qu'est aujourd'hui le terrain promis, qui supportait l'ancienne piscine.

La problématique de la circulation et du stationnement des automobiles à Saint-Rémy de Provence est apparue nettement, pour souligner qu'un établissement structurant pourrait générer des flux supplémentaires, et suggérer que le terrain envisagé reçoive une autre vocation.

L'ampleur de la modification projetée, qui porte sur l'ensemble des zones UD, qui représentent la plus grande partie de l'espace urbanisé de la commune, a été également contestée.

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Il apparaît au total que la municipalité entend procéder à une modification ponctuelle de son PLU, destinée à la réalisation d'un projet spécifique, sans apporter d'éléments propres à montrer sa bonne articulation avec les orientations de son plan d'urbanisme, ni d'informations sur la prise en compte des difficultés nouvelles que le projet de nouveau cinéma pourrait générer.

En intégrant cette évolution à une modification de plus grande ampleur, la commune aurait probablement été amenée à questionner les grands équilibres qui ont présidé à l'adoption de son PLU en 2018, et aurait peut-être envisagé d'autres solutions pour la résorption de ses friches et la pérennité de ses activités culturelles.

A ce stade cependant la modification éventuelle du PLU n'emporte pas automatiquement la réalisation du bail et l'octroi du permis de construire un futur cinéma: c'est donc à l'occasion du déroulement de ces deux procédures que l'opportunité du projet et de ses modalités (lieu, financement, choix du bâtiment) doit faire l'objet d'une analyse approfondie et d'un choix éclairé.

J'émet donc l'avis suivant :

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède et des éléments détaillés dans le rapport d'enquête,

J'émet un **avis favorable** au projet de modification numéro un du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Rémy de Provence, **assorti de la recommandation suivante** :

RECOMMANDATION

Le conseil municipal devrait, à l'occasion de l'examen du projet de modification du PLU, recevoir une information sur les fondements des choix effectués et leur articulation avec l'ensemble des orientations retenues en matière d'urbanisme.

Fait à Raphèle-lès-Arles, le 15 janvier 2023

Alain GIAVARINI

Commissaire enquêteur