

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique réalisée du 14 novembre au 14 décembre 2022

Arrêté municipal du 20 octobre 2022

SOMMAIRE

A GÉNÉRALITÉS CONCERNANT LE PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE

- 1 Objet de la modification
- 2 Insertion du projet dans la procédure
- 3 Enjeux du projet
- 4 Composition du dossier

B ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

- 1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2 Arrêté d'ouverture de l'enquête
- 3 Visites et réunions
- 4 Mesures de publicité
- 5 Accès au dossier
- 6 Qualité de l'information

C DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 1 Les permanences
- 2 Réunions publiques éventuelles
- 3 Les observations
- 4 Clôture de l'enquête

D SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

E OBSERVATIONS RECUEILLIES et réponses de la commune

- 1 Utilité d'un nouveau cinéma
- 2 Utilisation de l'emprise de l'ancienne piscine
- 3 Circulation et stationnement
- 4 Portée de la modification du Règlement
- 5 Divers

E ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC et des réponses du maître d'ouvrage

- 1 Utilité d'un nouvel équipement
- 2 Vocation de l'emprise
- 3 Stationnement
- 4 Ampleur de la modification

CONCLUSIONS PARTIELLES

LISTE DES PIÈCES JOINTES

Pièce jointe n° 1: décision de désignation du commissaire enquêteur du 05 octobre 2022

Pièce jointe n° 2: arrêté municipal du 20 octobre 2022 ouvrant et organisant l'enquête publique

Pièce jointe n° 3: avis d'enquête publique

Pièce jointe n°4: registre d'enquête publique et ses neuf pièces jointes

Pièce jointe n° 5 : réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations

A **GENERALITÉS concernant le projet soumis à l'enquête**

1 Objet de la modification

Adopté le 18 décembre 2018, le plan local d'urbanisme – PLU de la commune de Saint-Rémy de Provence a fait l'objet à ce jour d'une modification simplifiée en 2019.

Désireuse de permettre la construction d'un nouveau cinéma sur un terrain communal, la commune a constaté qu'en l'état actuel de ce projet les dispositions du règlement d'urbanisme ne l'autoriseraient pas.

Aussi a-t-elle préparé un projet de modification des règles applicables aux zones UD, afin pour la construction de cinémas de relever les limites relatives à l'emprise au sol et à la hauteur des bâtiments, de ne plus réglementer la surface de plancher, et de les assimiler aux équipements d'intérêt collectif pour le nombre de places de stationnement.

2 Insertion du projet dans la procédure

Ce projet a été soumis à la délibération du conseil municipal, qui a prescrit la modification du PLU par arrêté n° URB 2021-01 du 20 septembre 2021.

Il sera soumis à son approbation après avoir été éventuellement amendé, à l'issue de l'enquête publique.

3 Enjeux du projet

Le terrain sur lequel serait bâti ce nouveau cinéma est d'ores et déjà identifié. Proche du centre ancien et situé sur l'un des principaux axes de circulation de Saint-Rémy de Provence, la route départementale 99, il comporte une piscine municipale hors d'usage en l'état. Il jouxte des bâtiments caractéristiques du bâti traditionnel de la ville, dont l'un est répertorié dans le PLU, et un terrain de sport. Il se situe à proximité de zones UB,UC et UE : son environnement n'est donc pas homogène.

Le nouvel équipement augmenterait sensiblement les capacités d'accueil du public : augmentation du nombre de places et trois salles au lieu d'une actuellement.

Par ailleurs, le projet est une modification extrêmement ciblée du PLU. Et, s'agissant de permettre un équipement structurant, il n'est pas accompagné d'une réflexion d'ensemble sur son articulation aux grands équilibres qui ont présidé à l'adoption du PLU en 2018.

4 Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique, élaboré avec l'aide d'un prestataire de services (CITADIA), comportait:

- l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique,
- le registre d'enquête publique,

- l'ensemble des pièces constitutives du PLU modifié,
- une notice de présentation du projet de modification du règlement du PLU,
- la décision de la mission régionale d'autorité environnementale - MRAE et les avis de personnes publiques associées
- un note de présentation de la procédure adoptée,
- une copie des avis publiés dans la presse.

Hors les pièces constitutives du PLU, ces documents ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

B ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

1 Désignation du commissaire enquêteur

Alain GIAVARINI a été désigné commissaire enquêteur par la présidente du Tribunal administratif de Marseille par la décision E22000084/13 du 05 octobre 2022 (pièce jointe n° 1).

2 Arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté municipal n° URB 2022-01 du maire de Saint-Rémy de Provence prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme, a été pris le 20 octobre 2022, sur le fondement des articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement et des articles L 153-1 et suivants du code de l'urbanisme (pièce jointe n° 2).

Il a été finalisé après que le commissaire enquêteur ait pu faire part de ses observations sur le projet qui lui avait été transmis .

L'arrêté définit l'objet et les modalités de déroulement de l'enquête, et en particulier :

- La durée de l'enquête, organisée du 14 novembre au 14 décembre 2022,
- Les prescriptions d'affichage,
- La publicité requise,
- Les conditions de consultation et de communication du dossier d'enquête,
- Les conditions de réception des observations et propositions du public,
- Les dates, heures et lieu de permanence du commissaire enquêteur.

3 Visites et réunions

Avant le début de l'enquête le commissaire enquêteur a rencontré madame Guillot, responsable du service urbanisme de la commune et référente désignée du dossier, afin de l'interroger sur ce projet et de mettre au point l'organisation de l'enquête.

Durant celle-ci, j'ai visité avec madame Guillot l'emprise de l'ancienne piscine, afin de me faire une idée plus précise des lieux concernés à ce jour par le projet de modification du PLU, et partant de me représenter la construction d'un cinéma à cet endroit.

Toujours durant l'enquête, le commissaire enquêteur, ayant entendu des observations jugeant inutiles la construction d'un nouvel équipement, a demandé à visiter l'actuel cinéma, afin de mieux appréhender ce qui pourrait justifier son éventuel transfert.

Enfin, le commissaire enquêteur a remis en mains propres à madame Guillot le 20 décembre 2022, et commenté, la synthèse des observations du public.

4 Mesures de publicité

Publicité légale

Un avis d'enquête publique (pièce jointe n° 3) a été inséré sous la responsabilité de la commune et à sa demande, à deux reprises dans les journaux « La Provence » et « La Marseillaise », les 28 octobre et 22 novembre 2022. Copies des publications ont été transmises au commissaire enquêteur.

Le journal de la commune paru peu de temps avant le début de l'enquête a également publié cet avis.

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 20 octobre 2022, un avis d'ouverture d'enquête publique de grand format sur fond jaune a été affiché près de la porte d'entrée de l'hôtel de ville, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée. Le commissaire enquêteur s'en est assuré.

Cet avis était également visible avec le dossier d'enquête sur le site internet de la commune.

Il reportait la totalité des informations contenues dans l'arrêté prescrivant l'enquête.

Le site internet de la commune de Saint-Rémy a fait état de l'enquête publique en page d'ouverture du site, avant son ouverture et durant la quasi-totalité du mois du déroulement de l'enquête.

5 Accès au dossier

Un dossier complet sous format papier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête au service de l'urbanisme de la mairie de Saint-Rémy de Provence.

Une version électronique complète était accessible sur le site internet de la commune.

Il était par ailleurs possible de consulter cette version électronique sur un des postes de travail mis à la disposition des habitants de la ville au sein d'un service destiné à faciliter l'accès à l'informatique et à internet, le Liber'Espace. Je me suis assuré de l'accès effectif à ce service: il s'est avéré aisé.

6 Qualité de l'information

Le projet n'aurait pas pris forme sans la volonté de la municipalité de permettre, sans attendre une modification plus importante du PLU, la construction d'un nouveau cinéma.

Le dossier ne comportait cependant aucun élément précis sur ce nouvel établissement. Sollicité par mes soins, le service de l'urbanisme m'a fourni le dossier de demande d'autorisation, porté par l'association Ciné Palace en charge du cinéma, et transmis à la commission départementale d'aménagement cinématographique, la CDACi. J'ai demandé que ce document soit porté à la connaissance du public: il a été joint au dossier au cours de l'enquête, et le public a pu effectivement en prendre connaissance.

Cette demande, qui a reçu une réponse favorable, présente le projet et son environnement, et étudie son implantation dans la zone d'influence cinématographique c'est à dire son effet sur le public potentiel.

En outre, l'association Ciné Palace a déposé le 05 décembre 2022 une demande de permis de construire, avant donc la fin de l'enquête et la modification éventuelle du règlement du PLU. Cette demande était affichée au service de l'urbanisme, et m'a par ailleurs été intégralement communiquée.

C **DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

1 Les permanences

J'ai tenu au sein du service de l'urbanisme, dans un local adapté, quatre permanences de trois heures chacune, le matin de 09h00 à midi, les:

- lundi 14 novembre,
- jeudi 24 novembre,
- mardi 06 décembre,
- mercredi 14 décembre.

Il n'a pas été organisé de permanence en dehors des heures d'ouverture au public.

Toutes se sont bien déroulées, et j'ai reçu du public chacune d'entre elles, en particulier la dernière, jour de marché et de clôture de l'enquête.

Il n'a pas été nécessaire de donner des rendez-vous en dehors de ces permanences.

2 Réunions publiques éventuelles

Il n'a pas eu lieu d'organiser une réunion publique, ni de demander une prolongation de l'enquête.

Les permanences avaient été prévues en nombre suffisant, et les questions et observations des personnes reçues ou qui se sont exprimées sur le registre ou par courrier n'ont pas fait apparaître la nécessité pour le public d'interroger directement le porteur de projet et de donner à ce dernier l'occasion de s'exprimer publiquement sur l'objet de cette modification du PLU.

3 Les observations

Les Saint-Rémois ont eu la possibilité de consigner leurs éventuelles observations et contre-propositions:

- sur un registre papier tenu à disposition du public avec le dossier d'enquête au service de l'urbanisme,
- par courrier postal,
- par messages électroniques.

J'ai reçu douze personnes en entretien lors de mes permanences.

Neuf personnes ont consigné ou fait porter des observations ou mentions sur le registre, certaines sous forme de fiches remises lors des permanences du commissaire-enquêteur.

Six personnes ont envoyé des messages électroniques à l'attention du commissaire-enquêteur, reçus sur la boîte aux lettres du service de l'urbanisme de la commune.

Les observations reçues étaient aussi bien favorables que défavorables au projet, deux personnes se sont en outre déplacées pour recueillir des informations sur le contenu du dossier, sa motivation et les objectifs poursuivis par le projet de modification du PLU.

Les observations défavorables portaient d'une part sur la pertinence d'un nouveau cinéma, d'autre part sur la meilleure façon d'utiliser l'espace libéré par l'ancienne piscine municipale. Elles portaient aussi sur la nécessité de modifier le règlement du PLU pour l'ensemble des zones UD.

J'ai au total reçu vingt-six observations, regroupées, classées et synthétisées dans un document remis le 20 décembre 2022 aux services de la commune de Saint-Rémy.

Les observations recueillies jusqu'au 12 décembre ont été publiées sur le site internet de la commune au fur et à mesure de leur réception.

4 Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été close comme prévu le 14 décembre 2022. La dernière permanence, très fréquentée, a pris fin ce même jour à midi. Une série d'observations et de questions a été transmise quelques heures avant la fin de la procédure par une habitante de la commune.

A l'issue de cette permanence, j'ai clos le registre, qui m'a été remis par le service de l'urbanisme (pièce jointe n°4).

Pendant toute la durée de l'enquête, aucun incident n'a dû être déploré. L'accueil qui m'a été réservé par mes interlocuteurs a été excellent, notamment lorsqu'il s'est agi de veiller à une bonne publicité de l'enquête, et à une diffusion efficace de l'ensemble des éléments portés à la connaissance du public.

D SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les avis de six personnes publiques associées ont été émis du 08 juin au 30 août 2022.

Considérant que le projet permettrait le renouvellement urbain d'un espace urbanisé délaissé et ne permettrait pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ; que le secteur de projet n'est inscrit dans aucun périmètre Natura 2000 et ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ; que par conséquent il n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement, la mission régionale d'autorité environnementale – **MRAe PACA** a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

Le projet n'ayant pas d'impact sur les activités agricoles, la **Chambre d'agriculture** des Bouches du Rhône a émis un avis favorable.

La **région Provence** a accusé réception du projet.

Soulignant que le projet est cohérent avec les perspectives de développement de la commune, la chambre de commerce et d'industrie - **CCI du pays d'Arles** soutient le souhait de dynamiser un équipement culturel et d'en faire une opportunité de résorber une friche, et émet un avis favorable sous réserve que la vocation économique de l'emprise foncière initiale du cinéma soit préservée dans le PLU.

Notant que le projet s'inscrit dans une volonté de maintien d'équipements culturels locaux, la Communauté de communes **Vallée des Baux-Alpilles** émet un avis favorable.

L'association Saint-Rémy de Provence **Patrimoines et Perspectives** fait part de plusieurs remarques en particulier:

- création d'un précédent pour d'autres associations porteuses de projet;
- la modification du PLU ne devrait concerner que la zone de la piscine actuelle, pour écarter le risque d'implantation d'un grand complexe ailleurs sur les zones Uda;
- des problèmes de stationnement à prévoir.

E Synthèse des OBSERVATIONS RECUEILLIES et réponses de la commune

Un procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique a été remis au service de l'urbanisme de la mairie de Saint-Rémy de Provence.

Les observations recueillies ont fait apparaître une sensibilité certaine à l'utilisation des moyens de la commune et aux conditions de son développement. Elles ont montré que l'intention de créer un nouveau cinéma ne laisse pas sa population indifférente.

La plus grande partie porte à divers titres sur ce projet de nouveau cinéma, qui n'est pas en lui-même l'objet de l'enquête. Mais comme le modificatif envisagé du PLU n'est justifié que par l'implantation de cinémas, ce résultat n'est pas surprenant.

Les interrogations et contre-propositions portent principalement sur l'utilité d'un nouvel établissement, sur la pertinence de cet usage pour le site de l'ancienne piscine et sur les questions relatives à la circulation et au stationnement.

A cela s'ajoutent des observations sur la portée de ce projet de modification du règlement du PLU.

Les observations issues de la synthèse sont intégralement reportées dans ce qui suit.

Les réponses reçues de la commune le 09 janvier 2023 par voie dématérialisée sont portées en italiques à la suite de chacune des observations (pièce jointe n°5).

1 UTILITÉ D'UN NOUVEAU CINÉMA

1.1 Un nouvel équipement nécessaire pour l'avenir du cinéma à Saint-Rémy.

La stabilité de la situation financière de la structure n'est pas pérenne, dans sa dimension actuelle, le cinéma atteint son équilibre financier grâce aux aides de la municipalité. L'évolution durable des coûts demandera une aide accrue. Pour rappel, deux procédures d'alerte ont été engagées au cours de ces quinze dernières années (2010/2011 ainsi qu'un dépôt de bilan opéré en 2016). La situation financière est fragile en raison de l'impossibilité de développer l'offre de films, de les garder à l'affiche en raison des contraintes et exigences des distributeurs pour le nombre de séances, l'obtention des sorties nationales et les avant premières.

1.2 Un projet de nouveau cinéma surdimensionné.

Le projet est soumis à une étude de marché liée aux exigences du CNC (Centre National de la Cinématographie) qui a examiné les besoins en termes de capacité d'accueil et de rentabilité potentielle/prévisible.

Par ailleurs, ce projet a été étudié et validé par la CDACi qui a émis un avis favorable le 7 octobre 2022.

1.3 L'étude de la zone d'influence cinématographique est intéressante mais ne prend pas en compte tous les facteurs pertinents.

Pris bonne note.

1.4 Le coût du nouvel établissement sera probablement trop lourd pour la ville. Et il ne prend pas en compte l'envolée du coût des matériaux et de l'énergie.

Pour rappel, le projet est porté par l'association Ciné-Palace.

La municipalité paye le loyer du site actuel depuis 1991, date de création de l'association.

Le coût du projet sera porté par les fonds propres de l'association, un emprunt, plusieurs collectivités territoriales (municipalité, région, département), et l'État (CNC).

L'envolée des coûts de matériaux a été prise en compte en réduisant l'emprise au sol. Les coûts de l'énergie seront amortis par la création d'un bâtiment aux normes écoresponsables.

1.5 La salle actuelle est de dimension et de qualité satisfaisantes.

La configuration de la salle est satisfaisante en termes de confort et d'écran.

En revanche, il existe des points d'insatisfaction et de vigilance qui portent sur l'accessibilité qui reste difficile, l'absence d'emplacement PMR et l'insuffisance des places de parking, l'environnement proche de la structure incompatible avec l'activité (logements et restaurants mitoyens), la sortie de secours, la vétusté du bâtiment (toiture à refaire, nombreuses fuites ayant entraîné l'évacuation de la salle) – cabine de projection vieillissante, conditions de travail des salariés à repenser (un bureau pour 3, absence de fenêtre dans la pièce de travail et des problèmes d'isolation).

1.6 Le projet éloignerait le public du cœur de ville.

Le cinéma n'est qu'à quelques centaines de mètres du centre-ville.

1.7 Une nouvelle piscine semble plus urgente qu'un nouveau cinéma.

Un permis de construire a été délivré le 21/11/2022 pour la construction d'une piscine couverte sur la commune.

2 UTILISATION DE L'EMPRISE DE L'ANCIENNE PISCINE

2.1 Un lieu particulièrement approprié pour un nouveau cinéma.

Pris bonne note.

2.2 Préserver un accès pompiers au bâtiment appartenant au département (ancien «dispensaire») pour l'implantation d'activités ou l'aménagement de logements.

Un accès est existant au bâtiment du dispensaire par l'avenue Taillandier.

Une emprise a été conservée par la ville entre le stade et le cinéma pour permettre un accès depuis la route départementale 99 (avenue du 19 mars 1962).

2.3 Le terrain libéré par la piscine pourrait accueillir un parking aérien à étages, afin de libérer le centre urbain et la ZAC des Cèdres.

Le projet prévoit la création de 80 places de stationnement supplémentaires.

Le parking des Cèdres conserve le même nombre de places qu'auparavant.

2.4 Absence de politique d'habitat en faveur de jeunes couples travaillant à Saint-Rémy.

Les projets des Cèdres et de Valat Neuf vont créer à eux seuls plus de 200 logements.

Les autres O.A.P de la commune sont en cours d'étude et verront aussi la création de nombreux logements.

2.5 L'article UD6 du règlement précise que 30% de l'unité foncière doit être traité en espace libre de pleine terre.

Le permis de construire sera conforme à l'article UD6.

2.6 S'agissant du risque inondation, une désartificialisation partielle du secteur serait préférable à l'augmentation de l'emprise au sol.

Le terrain accueillant l'actuelle piscine est déjà fortement artificialisé.

3 CIRCULATION ET STATIONNEMENT

3.1 Si le nouveau cinéma avait le succès escompté, le nombre de places de stationnement serait insuffisant.

Des places vont être créées à la place du bâtiment existant sur la parcelle. Les études de stationnement montrent que le parking de la gare (Place Général de Gaulle) a un taux de remplissage faible. Ce parking situé à environ 300 mètres du cinéma pourrait accueillir les véhicules des spectateurs.

3.2 Étudier l'implantation du nouveau cinéma sur l'unité foncière prochainement libérée par le SICAS.

Le terrain d'assiette du SICAS n'est pas assez étendu pour accueillir le projet du Ciné Palace.

3.3 Absence de plan de déplacement cohérent à Saint-Rémy.

Une étude mobilité est actuellement en cours.

3.4 Sans les résultats de l'étude mobilité, il paraît prématuré d'évaluer les effets de ce nouvel équipement sur la circulation et les besoins en stationnement.

La commune ne peut bloquer les projets dans l'attente de cette étude.

4 PORTÉE DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT

4.1 Pourquoi cette modification du PLU ne porte-t-elle que sur le seul règlement de la zone UD? Cette question est posée par des propriétaires qui voudraient que:

- leur propriété foncière située en zone A soit identifiée comme pouvant bénéficier d'un changement de destination;
- un hangar leur appartenant également en zone A, et utilisé régulièrement pour fabriquer des sièges de cinéma, puisse être agrandi.

Une prochaine modification du PLU portera sur l'ensemble de la commune. Cette modification est actuellement à l'étude.

4.2 Pourquoi la modification envisagée porte-t-elle sur la totalité des zones UD? Il y aurait là le risque de construire un complexe ailleurs sur la commune. Il faudrait créer une zone Udc limitée à l'emprise du projet.

Économiquement, plusieurs cinémas sur la commune ne seraient pas viables.

4.3 La modification objet de la présente enquête créerait un précédent pour d'autres projets associatifs.

Pris bonne note structures municipales.

[Note du commissaire enquêteur: cette réponse n'est pas claire.]

4.4 Pourquoi cette modification évoque-t-elle «les» et pas «le» cinéma?

Afin de ne pas cibler une seule association.

4.5 Pourquoi prévoir une augmentation des hauteurs autorisées alors que le projet soumis à la commission départementale d'aménagement cinématographique prévoit une hauteur de 7,70 mètre pour le bâtiment envisagé?

Afin de pouvoir modifier l'aspect du bâtiment en cas de désaccord de l'Architecte des Bâtiments de France sur l'aspect architectural et notamment la toiture.

4.6 Le permis de construire a déjà été déposé. Un bail emphytéotique (sans surface) a déjà été signé. Pourquoi?

Afin de pouvoir débloquer les subventions et finaliser le programme financier.

5 DIVERS

5.1 Pourquoi le projet comporte-t-il un espace locatif?

L'espace locatif est un espace de travail pour l'association (réunions bureau, conseil d'administrations, bénévoles) qui pourra être occasionnellement loué ou mis à disposition des associations ou des entreprises. Cela permettra aussi de recevoir les intervenants lors des soirées événementielles, animations jeune public.

5.2 Le parti pris architectural du projet interroge dans une ville au bâti ancien remarquable.

Le projet est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France qui jugera de son intégration dans le site.

5.3 L'arbre de la liberté devra être préservé.

Cet arbre sera déplacé si nécessaire.

F ANALYSE DES OBSERVATIONS du public et des réponses de la commune

Les positions exprimées par le public ont traduit une sensibilité certaine aux changements vécus par la commune, et un fort besoin de lisibilité de l'action publique sur le long terme.

Cependant, le projet est déjà bien engagé, puisqu'un demande de permis de construire a été déposée et qu'une promesse de bail emphytéotique a été signée.

1 Utilité du nouvel équipement

Le projet de nouveau cinéma entend répondre aux difficultés rencontrées par les exploitants de l'équipement actuel, reprises dans les réponses aux observations du public., notamment un certain niveau de vétusté et une taille qui ne permettrait plus d'atteindre le seuil de rentabilité.

Il a reçu un avis favorable de l'instance compétente, la commission départementale d'aménagement cinématographique – CDACi.

Sa réussite éventuelle reposera donc sur des éléments concrets développés dans la demande transmise à la CDACi et qui ont motivé son avis favorable, mais aussi sur des hypothèses qui ne permettent pas de donner d'assurance sur son équilibre financier et partant sur l'engagement à venir éventuel des collectivités publiques.

2 Utilisation de l'emprise de l'ancienne piscine

Au vu du dossier et de ses réponses aux observations, la commune n'a pas envisagé d'autres utilisations du site de l'ancienne piscine.

Elle n'a notamment pas étudié sa désartificialisation complète et donc une prise en compte accrue du risque d'inondation, ou la création d'un vaste espace de stationnement pour les véhicules. Sur ce dernier point, la demande de permis de construire fait apparaître un gain net de 42 places par rapport à la situation actuelle, ce qui pourrait s'avérer insuffisant.

Elle n'a pas fourni d'éléments sur l'insertion d'un nouvel équipement collectif dans un environnement déjà pourvu de nombreux commerces et prestataires de services.

Elle ne semble pas avoir d'intention concrète concernant le bâtiment de l'actuel cinéma, dont la CCI préconise le maintien de la vocation économique.

Elle ne s'exprime pas sur le parti pris architectural du bâtiment envisagé, mais la CDACi juge que la qualité du projet en matière d'insertion architecturale devra être consolidée pendant la période d'instruction du permis de construire.

3 Stationnement

La commune n'a pas de vision prospective de la circulation automobile sur son territoire.

Le dossier soumis au public ne comportait pas de planification d'ensemble en matière de circulation et de stationnement, dans laquelle le projet aurait pu s'insérer.

4 Portée de la modification du règlement

Le présent projet de modification aurait pu trouver place dans une évolution de plus grande ampleur du PLU, tirant parti de quatre années d'expérience. Il aurait pu s'inscrire dans une vision d'ensemble du développement de la commune, et des besoins de la population qui, sur la base du PLU en vigueur, peuvent nécessiter des ajustements ou des éclaircissements. L'articulation du zonage pourrait ainsi faire l'objet d'une analyse de l'ensemble des insuffisances constatées.

4. CONCLUSIONS PARTIELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions. Elle a permis de recevoir un public nombreux compte tenu de la modification très ciblée envisagée. Il a exprimé des préoccupations nombreuses et généralement bien étayées.

Ces préoccupations sont de trois ordres :

- Des interrogations sur l'insertion du projet dans une vision d'ensemble du développement de la commune,
- Des appréciations contrastées sur la meilleure destination à donner au terrain d'assiette du projet,
- Un certain niveau de scepticisme quant à l'utilité de l'équipement envisagé.

Fait à Raphèle-lès-Arles, le 15 janvier 2022

Alain GIAVARINI

Commissaire enquêteur