

Département de l'Hérault
Commune de SAINT GELY DU FESC

ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

Suivant Arrêté municipal du 23/05/2023
Ouverte du 9 juin au 10 juillet 2023

portant :

- sur la déclaration de projet du projet « Pics Studio » emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Gély-du-Fesc
- et sur la modification du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Vautes »

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Code de l'environnement – art. R.123-18

Remis le 11 juillet 2023

Délai de réponse le 26 juillet 2023

PJ : 14 dépositions du registre dématérialisé et 1 note remise en permanence

Préambule

Les enquêtes publiques conjointes portant sur la Déclaration de projet du projet « Pics Studio » emportant Mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur la Modification du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Vautes », se sont achevées le 10 juillet 2023.

Le choix fait par la collectivité d'organiser deux enquêtes conjointes, au lieu d'une enquête unique, a nécessité la présentation de deux dossiers d'enquête qui comportent un nombre de pièces important (total de **36** pièces et **1569** pages). Plusieurs pièces similaires contiennent des informations partiellement différentes sur les caractéristiques et les incidences environnementales du projet (Notice de présentation, Evaluation environnementale et Résumé non technique, Avis de la MRAe et Mémoire en réponse), sans remise en cause des grands principes du projet tel que précisé par la Note de présentation des enquêtes conjointes.

Ceci n'a pas facilité la lecture et la compréhension des dossiers par le public, car ce n'est qu'avec un examen attentif de leurs pièces qu'il est possible d'obtenir une idée précise du projet et de ses incidences.

En conséquence, les observations du public et du commissaire enquêteur concernant indifféremment les deux dossiers de Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité n°2 du PLU et de Modification du dossier de réalisation de la ZAC.

Les observations des PPA, exprimées lors de la réunion d'examen conjoint du 15/12/2022 et précisées postérieurement par note du Département de l'Hérault et courrier de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault du 20/12/2022, sont spécifiques au dossier de Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité n°2 du PLU.

1. Recensement des dépositions du Public :

Au total **15 dépositions** ont été effectuées :

- 0 sur les 2 registres papier
(*nota : 1 seule mention inscrite sur registre DP-MEC pour la remise de la note C1 de Saint Gély Nature*),
- 0 par courrier postal,
- **1 par note** (N1) remise au CE en permanence n°3 du 10/07/2023,
- **14 sur le registre dématérialisé** (RD1 à RD14),
- 0 par message électronique,
- 0 déposition orale ;

dont les avis sont :

- **8 avis favorables** au projet :

- | | | |
|---------------------------|------------------------|----------------------|
| 1. Mr A.Manenc (RD1) | 2. Mr N.Jamet (RD2) | 3. Anonyme (RD4) |
| 4. Mr G.Lannelongue (RD5) | 5. Mr M.Ponrouch (RD6) | 6. Mr P.Arnhac (RD7) |
| 7. Mme.MS.Arnhac (RD8) | 8. Mr D.Puel (RD9) | |

- **6 avis défavorables** au projet :

- | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| 1. Mr JC.Philbe (RD3) | 2. Mme C.Pujol (RD10) | 3. Anonyme (RD11) |
| 4. Anonyme (RD12) | 5. Mr F.Pujol (RD13) | 6. Anonyme (RD14) |

- **1 avis non exprimé** :

- | |
|----------------------|
| 1. Mme N.Romane (N1) |
|----------------------|

2. Thèmes des observations du public et du commissaire enquêteur

Les thèmes des observations du public concernent :

- 1- Choix du site de Saint-Gély-du-Fesc
- 2- Consommation d'espace / Emprise du projet
- 3- Caractéristiques / Impacts du projet
- 4- Desserte viaire / Circulation
- 5- Procédures / Divers

Les thèmes des observations du CE suscitées par l'examen du dossier, concernent :

- 1- Aspects réglementaires
- 2- Coût du projet et financement
- 3- Maitrise foncière
- 4- Emprise sur la zone Ngzt
- 5- ZAC Les Vautes
- 6- Desserte viaire du projet
- 7- Alternatives à la desserte automobile
- 8- incidences sur la végétation

Toutes les dépositions sont annexées au document. Elles sont référencées par thèmes ci-après :

Dépositions	Avis	Thèmes des observations					
	F : Favorable D : Défavorable NE : Non exprimé	<i>(Pour mémoire : Intérêt général)</i>	Choix du site de St-Gély-du-Fesc	Consom. espace Emprise projet	Caractéristiques Impacts projet	Desserte viaire Circulation	Procédures Divers
RD1- Mr A.Manenc	F	(X)					
RD2- Mr N.Jamet	F						X
RD3- Mr JC.Philbe	D					X	
RD4- Anonyme	F				X		
RD5- Mr G.Lannelongue	F	(X)					
RD6- Mr M.Ponrouch (anesthésiste-réanimateur)	F	(X)					
RD7-Mr P.Arnhac (SC Saransa)	F	(X)					
RD8- Mme MS.Arnhac	F	(X)					
RD9- Mr D.Puel (Bike Factory)	F	(X)					
RD10- Mme C.Pujol (conseillère municipale)	D	(X)	X	X			
RD11- Anonyme	D			X	X	X	
RD12- Anonyme	D			X	X	X	
RD13- Mr F.Pujol	D	(X)		X		X	X
RD14- Anonyme	D			X	X	X	
N1- Mme N.Romane (Présidente Saint Gély Nature)	NE	(X)	X	X	X	X	X

3. Synthèse des observations du public, du commissaire enquêteur et des personnes publiques associées

Les observations du public et du CE concernent indifféremment les deux dossiers de Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité n°2 du PLU et de Modification du dossier de réalisation de la ZAC.

Les observations des PPA, exprimées lors de la réunion d'examen conjoint du 15/12/2022 et précisées postérieurement par note du Département de l'Hérault et courrier de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault du 20/12/2022, sont spécifiques au dossier de Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité n°2 du PLU.

3.1. Observations du public :

Nota : Toutes les dépositions sont annexées au document. Les observations de chaque déposition ne sont pas toujours intégralement retranscrites. Lorsque les observations de plusieurs déposants sont similaires, elles sont regroupées avec une seule observation.

1. Choix du site de Saint-Gély-du-Fesc

- **Mme C.PUJOL - conseillère municipale (RD10)** : « Le projet d'installation de Pics Studio dans la ZAC des Vautes de Saint-Gély-du-Fesc pourrait sembler intéressant pour la promesse de création locale d'emplois mais celle-ci demeure non chiffrée et sans engagement écrit ».

1.1. Pouvez-vous répondre à l'observation concernant la création locale d'emplois ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

- **Mme N.ROMANE – association Saint Gély Nature (N1)** : « [...] Choix du site des Vautes par les promoteurs : des arguments pas cohérents.
- La desserte régionale : aéroport, TGV, autoroute A9 ou A75, tout est à portée de main, près du littoral, mais on oublie les difficultés permanentes à traverser ou contourner la métropole de Montpellier et la faiblesse des transports en commun périurbains ... alors que ce projet multipolaire (St Gély, Pérols, Fabrègues) promet d'être peu vertueux en déplacements.
- La beauté de la région, son climat sont vantés pour, en fin de compte pour des raisons techniques, s'y enfermer dans des studios qui pourraient être n'importe où. Leur présence paraît-il devrait être très bénéfique au tourisme de cette région du pic Saint Loup ... comme si elle avait attendu le cinéma pour être célèbre, admirée et fréquentée parfois à l'extrême ! A contrario cette attractivité sera probablement utile à Pics Studio pour attirer des projets cinématographiques futurs et compenser la médiocre accessibilité des lieux. [...] ».

1.2. Pouvez-vous répondre aux observations concernant le choix du site des Vautes à Saint-Gély-du-Fesc ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

- **Mme N.ROMANE – association Saint Gély Nature (N1)** : « [...] Ce qui est frappant, c'est que cette ZAC des Vautes va prendre des allures de St GELY-BIS de l'autre côté d'un « périphérique » très fréquenté. Il ne sera relié que par un mince cordon ombilical et profitera des services et aménagements de la commune sans de trop lourds investissements et sans souci des gênes occasionnées aux habitants. [...] ».

1.3. Pouvez-vous répondre à l'observation concernant le développement de l'urbanisation ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

2. Consommation d'espace / Emprise du projet

- **Mme C.PUJOL - conseillère municipale (RD10)** : « L'occupation de l'espace vacant dans la ZAC des Vautes par une entreprise sans grandes nuisances et la création d'une école permettant la formation aux métiers de l'audio-visuel semblent également des points positifs.

Cependant plusieurs points posent problèmes :

- Le promoteur ne se satisfait pas des hectares disponibles dans cette ZAC et demande une révision du PLU qui déclasserait des terres agricoles afin de construire un parking.

Est-ce bien pertinent suite à la crise sanitaire et dans le contexte actuel de dérèglement climatique, de crise économique alors qu'il devient impératif de privilégier une agriculture locale et raisonnée au plus près de chaque commune pour aller vers une autonomie alimentaire. Chaque hectare de terre agricole est donc précieux et doit être épargné.

- L'espace disponible actuel est largement suffisant, la preuve étant que le même promoteur a un deuxième projet de transfert d'un EHPAD privé de luxe dans cette même ZAC...

- Nous n'avons aucune garantie sur le risque d'un agrandissement à court ou moyen terme impliquant une nouvelle demande de modification du PLU qui sacrifierait encore d'autres parcelles agricoles : la possibilité de rogner ultérieurement sur d'autres terres agricoles et naturelles vers le nord pour établir une communication avec le tronçon du LIEN existant vers Vendargues est inquiétante.

- « La MRAe recommande d'expliquer comment la commune intègre les conséquences du projet « Pics Studio » dans une trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation définie par la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021 et la Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie ».

Dans la réponse donnée (27,9 ha) il n'est pas tenu compte du fait que la présence de Pics Studio va inévitablement entraîner la construction d'hôtels et autres services... Où ? Ce sera encore plus de bétonisation en perspective. Enfin, les hectares d'espaces naturels déjà artificialisés pour la construction du LIEN s'ajoutent lourdement à ces 27,9 ha.

En conclusion, j'émet un avis défavorable à la mise en compatibilité du PLU. Il appartient au promoteur de réviser ses projets afin qu'ils s'intègrent dans l'espace dédié actuellement ».

- **Mr F.PUJOL (RD13) :** (*nota* : observations similaires)

2.1. Pouvez-vous répondre aux observations concernant :

- L'impossibilité de réaliser le projet sur les actuelles zones UEzt1-t2 et la nécessité d'emprise sur l'actuelle zone naturelle Ngzt ?***
- Les éventualités d'extension du projet vers le nord et de réalisation d'un accès au LIEN ?***
- Les consommations d'espace d'équipements induits par le projet, ainsi que celles de la construction du LIEN ?***

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

- **Anonyme (RD11) :** « [...] Le PLU préserve la zone Ngzt de 4 ha en espace naturel pour activités golfiques et autres activités sportives + espaces agricoles au nord de la zone UEZT1. [...] Pour le projet, la zone constructible UEZT1 va être élargie de 4ha en diminuant la Ngzt en conséquence. La Ngzt est une zone réduite au détriment des habitants pour des projets sportifs futurs. [...] »

- **Anonyme (RD12) / Anonyme (RD14) :** (*nota* : observations similaires)

2.2. Pouvez-vous répondre à l'observation concernant la nécessité d'emprise sur l'actuelle zone naturelle Ngzt ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

- **Mme N.ROMANE – association Saint Gély Nature (N1) :** « [...] Le PLU de Saint Gély doit être modifié en vue de rendre constructibles, pour les besoins de Pics studio, quatre ha en zone agricole. Nous n'approuvons pas ce procédé de grignotage périphérique par l'urbanisation, sans vue d'ensemble, au gré de projets grandioses ... qui participent aussi au déboisement et au rabotage du relief voisin. [...] ».

2.3. Pouvez-vous répondre à l'observation concernant la consommation d'espace en zone naturelle Ngzt ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

3. Caractéristiques / Impacts du projet

- **Anonyme (RD4)** : « Concernant les rétentions indiquées exclusivement à ciel ouvert, compte-tenu de la topographie du terrain, et notamment pour le pôle de formations, ne serait-il pas judicieux de prévoir la possibilité de réaliser des structures de rétention des eaux pluviales enterrées et pas seulement à ciel ouvert car celles-ci peuvent s'avérer parfois moins impactantes ? ».

3.1. Pouvez-vous répondre à l'observation concernant la mise en souterrain des bassins de rétention des eaux pluviales, notamment celui du pôle formation, pour minorer leur impact ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

- **Anonyme (RD11)** : « [...] Incidences environnementales et paysagères
Destruction de 8 hectares de pins, oliviers, chênes, garrigues, terres agricoles.
Destruction de 2,2ha habitats favorables aux espèces détruites (insectes, amphibiens, reptiles, oiseaux, chiroptères, sangliers, chevreuils)
155 espèces végétales détruites.
Perte d'habitats favorables à la nidification et alimentation des espèces.
Le rapport essaye de relativiser en prétextant que ces espèces sont déjà perturbées par la déviation D986. Donc il n'est pas utile de les embêter plus en les éradiquant.
Mais grâce à cette destruction de la faune et des espèces végétales, le risque forêt diminue. C'est normal les 3/ 4 de la forêt sera détruite. On a déjà perdu des hectares de forêt avec le lien et ça continue car le PLU ne protège rien.

Impact paysage et cadre de vie.

Le bois est réservé à l'école de formation. Au départ des bus devaient venir faire des TD dans les plateaux de tournage. Pas d'école sur place et maintenant école et résidence étudiante de 300 élèves. Des étudiants viendront également en voiture donc ça rajoute des véhicules. Cela n'est pas chiffré. Ce bois aurait pu être aménagé pour les habitants de St Gely du fesc au lieu des étudiants. Construction complexe hôtelier avec véhicules supplémentaires. Cela n'est pas chiffré également. Pression foncière avec hôtel, résidence étudiante, personnels souhaitant habiter St Gely. La limite de 11600 habitants en 2030 ne sera pas tenable et la population va exploser. 43000 mètres carré pour ce projet alors que les habitants peinent à trouver des terrains, que les divisions parcellaires augmentent avec la conséquence de la surpopulation. [...] »

« [...] Le bois aurait pu servir de parcours sportif pour les habitants. [...] »

Saint Gely du Fesc va perdre sa ceinture verte au profit de la bétonisation [...] ».

- **Anonyme (RD12) / Anonyme (RD14)** : (nota : observations similaires)

3.2. Pouvez-vous répondre aux observations concernant les incidences environnementales, paysagères et cadre de vie ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

- **Mme N.ROMANE – association Saint Gély Nature (N1)** : « [...] L'eau.
La Zac bénéficie de tous les équipements en place à Saint Gély en matière de réseau (adduction, eaux usées).
1. Alimentation.

La ressource en eau potable disponible, quoique non actualisée, semble suffisante selon le syndicat des eaux, pour les besoins du personnel de Pics studio : 320 m³/J en hypothèse moyenne (1000 utilisateurs) en incluant une part d'arrosage, seul poste susceptible d'être minimisé pour économiser la ressource (végétation adaptée, etc).

2. Préservation de la masse d'eau sous-jacente

Tout le site de Pics studio est situé sur les périmètres de protection rapprochée (PPR) des forages de la Buffette et du Pradas qui exploitent l'aquifère en place et sur le PP Eloigné de la source du Lez, avec des prescriptions très strictes.

-- La station d'épuration (STEP) de Saint Gély est en capacité de traiter les effluents supplémentaires. Mais les eaux de surface, d'origine météorique seront évacuées par divers dispositifs vers un affluent de la Lironde (lequel ?), quelle que soit leur qualité chimique ou biologique (eau de ruissellement sur les parkings et rue, etc ...).

-- La phase des travaux de construction : terrassements, arasements pour créer des plates-formes, creusements (parking souterrain, ...) risquent eux aussi de perturber ou de polluer (engins de chantier) l'aquifère sous-jacent. Qui s'assurera des bonnes pratiques lors de ses travaux ?

-- Des équipements potentiellement dangereux : la géothermie, pour le chauffage, est envisagée ; elle nécessiterait de multiples forages profonds (entre 50 et 100m) utilisant l'eau de la nappe phréatique. Quelles que soient les vertus de ce procédé, nous y sommes fermement opposés sur ce site.

On ne touche pas à la masse d'eau affleurante si nécessaire à l'alimentation de milliers d'habitants ... d'autant que les forages y sont prohibés par les règlements des PPR en place. [...] ».

3.3. Pouvez-vous répondre aux observations concernant :

- a) La maîtrise de la consommation d'eau potable ?
- b) Les risques de pollution des nappes souterraines par les eaux de ruissellement ?
- c) Les risques de pollution des nappes souterraines en phase travaux ?
- d) Les risques de pollution des nappes souterraines liés à l'utilisation de la géothermie ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

4. Desserte viaire / Circulation

- **Mr JC.PHILBE (RD3)** : « Le dossier ne traite pas l'accès à Pics Studio depuis la D986 en empruntant "le Puech des Vautes" jusqu'au rond-point Rue Charles Baudelaire / Rue des Vautes dans sa partie sud ("haute").

Avec l'ouverture de la prolongation du lien et le développement de Pics Studio, le dossier n'étudie pas une éventuelle augmentation du trafic sur la route Le Puech des Vautes / Rue des Vautes Sud avec ses impacts sur l'accès actuel à la zone résidentielle des Vautes et ses nuisances pour les propriétés situées en partie haute de la zone résidentielle des Vautes (notamment à proximité de Rue des Vautes, allée Sacha Guitry, Rue Alphonse Daudet et Allée des Vautes).

Cette autre voie d'accès à Pics Studio doit être étudiée, ses impacts quantifiés et des solutions apportées pour préserver l'état actuel et la sécurité de l'accès "Puech des Vautes" à la zone résidentielle.

Deux solutions pourraient être envisagées au droit du point de retournement prévu en extrémité sud de la zone Pics Studio : soit une fermeture complète de la Rue des Vautes soit la mise en place d'un portail automatique limitant l'accès dans les deux sens aux seuls résidents de la zone résidentielle des Vautes ».

4.1. Pouvez-vous répondre aux observations concernant :

- a) les incidences de la possibilité d'accès à Pics Studio depuis la RD986 en empruntant la rue « Puech des Vautes », puis la partie sud de la rue des Vautes ?
- b) les deux propositions de restriction de circulation sur la partie sud de la rue des Vautes ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

- **Anonyme (RD11)** : « [...] Augmentation des flux de circulation de 750 véhicules avec 1,5 personnes par véhicule. Or peu de covoiturage donc 1 personne par véhicule cela rajoute 500 véhicules soit 1250 véhicules et non 750.
Cette augmentation de véhicules est contraire au respect des normes environnementales actuelles qui prônent de plus en plus l'utilisation des mobilités douces (piétons, vélos, transport en commun). [...] »
- **Anonyme (RD12) / Anonyme RD14** : (nota : observations similaires)

4.2. Pouvez-vous répondre à l'observation concernant l'augmentation de circulation et ses incidences ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

- **Mr F.PUJOL (RD13)** : « [...] La ZAC des Vautes où est prévue l'installation de PICS Studio est très mal desservie. C'est une enclave où l'on ne peut accéder que par une seule route assez étroite et très sinueuse compliquant une circulation déjà dense. Le nouveau recalibrage du LIEN (contournement de St Gély) et le nouvel échangeur (sortie St Clément de Rivière) offre une réelle perspective pour ouvrir un nouvel accès à la ZAC des Vautes qui sera évidemment tôt ou tard exploité. Et cela au détriment de nouvelles terres cultivables.
Et de manière plus importante. [...] »

4.3. Pouvez-vous répondre à l'observation concernant l'éventuel accès au nouvel échangeur du LIEN (sortie St Clément de Rivière) ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

- **Mme N.ROMANE – association Saint Gély Nature (N1)** : « [...] L'accès de Pics studio dans Saint Gély du Fesc.
Alors que toute la ville est à l'ouest de la déviation RD986 / RD68 les futurs bâtiments seront à l'est de celle-ci, sans possibilité d'accès direct des riverains, ni bretelle d'accès par l'est.
Un seul accès est envisagé par l'avenue du Clapas (RD 986 E1), à partir du rond-point du Lauzard qui permet actuellement de rejoindre la ZAC des Vautes en passant DESSOUS la déviation par la rue des Vautes.
1. Le rond-point de Lauzard : un point névralgique
Il dessert toute la commune de Saint Gély et au-delà dans les deux sens, pour les déplacements quotidiens vers la métropole (travail, études, santé, ...).
On assure que le supplément de circulation généré par les 1000 à 2000 personnes susceptibles de se rendre sur le site quotidiennement se fera « à contre-courant (?) des flux principaux ».
-> Les déplacements internes à Saint Gély sont négligés :
C'est oublier un peu vite l'accès des ZAE très fréquentées :
- à l'est : la ZAE des Vautes (Intermarché et divers commerces et entreprises).
- à l'ouest : les habitants de la colline et surtout le parc d'activités de la Tour de Lauzard : une multitude d'activités dans le domaine médical et paramédical (médecins, laboratoire d'analyses, centre de radiologie, pharmacie, etc ...), des banques, garages, lieux de restauration plus le Mégarama, le centre équestre etc ... le futur campus étudiant qui s'ajoutera aux divers commerces non énumérés (alimentaires et autres).
Il aurait été judicieux d'inventorier le tout pour évaluer les allées et venues que ces activités génèrent au quotidien et qui transitent par le rond-point, quel que soit leur destination ou leur origine.
-> Des oublis

- La circulation des vélos : ce mode de déplacement est prévu par le projet (parkings dédiés). Mais qu'ils utilisent la Véloligne 10a créée à l'ouest de la RD, où viennent d'ailleurs, leur itinéraire sera celui des autres véhicules, via le rond-point de Lauzard et la rue des Vautes.

- Les piétons : les intrépides utilisant, ou non, les transports en commun LIO dont les arrêts sont avenue du Clapas, devront suivre eux aussi l'unique itinéraire vers Pics studio.

2. Une remise à plat des prévisions de trafic ?

- Faute d'un autre itinéraire il va falloir de sérieux aménagements du rond-point de Lauzard et de ses quatre accès, ainsi que de la rue des Vautes, afin d'en sécuriser les usagers, véhiculés ou pas.

- Sauf erreur de notre part nous n'avons pas trouvé de mention de la connexion de ce rond-point avec l'énorme giratoire Saint Gély Sud, en construction sur plusieurs niveaux, au croisement de la RD986 et du LIEN (RD68), tout proche. Sa mise en service risque de causer des surprises si les itinéraires futurs n'ont pas été anticipés. [...] ».

4.4. Pouvez-vous répondre aux observations concernant la desserte viaire et la circulation ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

5. Procédures / Divers

- **Mr F.PUJOL (RD13)** : « [...] La ZAC des Vautes est restée de longues années sans être terminée. Et le projet PICS STUDIO n'est pas le seul qui y sera réalisé pour en terminer l'aménagement puisqu'une maison de retraites (haut de gamme) y sera établie également. Les promoteurs sont bien évidemment libres d'aménager la ZAC qu'ils possèdent comme ils l'entendent. Là n'est pas la question mais ils n'avaient qu'à utiliser leur foncier au mieux pour réaliser leurs deux projets. Même non concomitants, les deux projets participent à l'établissement de cette demande de mise en compatibilité. [...] ».

5.1. Pouvez-vous répondre à l'observation concernant l'objet ou les objets de la mise en compatibilité du PLU ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

- **Mme N.ROMANE – association Saint Gély Nature (N1)** : « [...] Au fil des dossiers il apparaît que des demandes d'autorisation subsidiaires devront être faites : autorisation de défrichement, d'installation et de travaux sur la servitude du gazoduc Artère du Midi, respect des PPR des forages publics alimentés par l'aquifère sous-jacent, autorisation de la géothermie (?) et permis de construire cela va de soi, ...

Un récapitulatif de ses démarches et de leur chronologie aurait été bien venu [...] ».

5.2. Pouvez-vous répondre à l'observation concernant le récapitulatif des procédures et demandes d'autorisation ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

- **Mr N.JAMET (RD2)** : « Les restaurants, salles de sports et autres équipements pouvant recevoir du public pourraient être ouvert au saint Gillois et ce afin de profiter de ces espaces et intégrer les habitants dans ce projet d'envergure ».

5.3. Pouvez-vous répondre à l'observation concernant l'ouverture au public de certains équipements de Pics Studio ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

3.2. Observations du commissaire enquêteur (CE) :

1. Aspects réglementaires

1.1. Pouvez-vous présenter sous forme de tableau, la traduction réglementaire de l'intégralité :

- des mesures ERC résultant de l'EE de la Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU (B4.1) et de l'EI de la Modification du dossier de réalisation de la ZAC (C4.1) (*),
- des compléments à apporter à ces mesures ERC (*), suite aux engagements pris dans les 2 réponses faites aux avis de la MRAe (B5 et C5.2),
- ainsi que les autres dispositions de réalisation du projet (*),

en précisant si elles sont ou seront inscrites (**):

- dans le règlement de la ZAC,
- ou dans le règlement de la nouvelle zone UEc et/ou les OAP du PLU mis en compatibilité,
- ou le cas échéant reportées en prescriptions lors de la délivrance du PC,

et, le cas échéant, en précisant la forme de l'engagement à prendre par le porteur de projet ?

(*) : renseigner dans quel dossier est inscrite chaque mesure,

(**) : préciser si l'inscription réglementaire existe dans les documents mis à l'enquête, ou si elle doit être précisée, ou si elle doit être ajoutée, en indiquant la référence du document.

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

1.2. Pouvez-vous préciser que l'interdiction d'installation photovoltaïque au sol (UEc 1) ne doit pas exclure l'installation d'ombrières photovoltaïques notamment sur parkings (art.40 de la loi n°2023-175 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables) ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

1.3. Pouvez-vous indiquer que l'infiltration des eaux pluviales des aires de stationnement peut être assurée par des revêtements de surface ou des dispositifs végétalisés (art.L171-4 code de la construction et de l'habitation) ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

1.4. Pouvez-vous indiquer comment les prescriptions concernant les matériaux à utiliser pour limiter l'empreinte environnementale du projet (C4.1 - §4.2) sont transcrites réglementairement ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

2. Coût du projet et financement

2.1. Pouvez-vous indiquer les capacités financières et techniques du porteur de projet la SAS PICS Studio ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

2.2. Pouvez-vous indiquer l'évaluation du montant du projet et de son financement, en mentionnant l'évaluation du montant des mesures compensatoires et son détail par thèmes ?

PM : les montants indiqués (C4.1 - §6) semblent erronés et des mesures compensatoires ne sont pas intégrées (notamment voirie)

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

3. Maitrise foncière

3.1. Pouvez-vous donner une information sur la maitrise des emprises foncières nécessaires au projet ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

3.2. Pouvez-vous indiquer si un engagement concernant le déplacement des oliviers hors des emprises du projet a été conclu avec leur propriétaire ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

4. Emprise sur la zone Ngzt

4.1. *Pouvez-vous envisager une réduction de la demande de 775 places de stationnement, en considérant la mise en œuvre d'un plan de déplacement mobilité (PDM) très volontariste, avec un usage renforcé des alternatives à la desserte automobile proposées par le projet (notamment forte utilisation des 315 places de stationnement sécurisé pour les vélos (C4.1 - §1.2.4) et du service privé de navettes collectives) et en conséquence réduire l'emprise du projet sur la zone Ngzt ?*

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

4.2. *Pouvez-vous évaluer la faisabilité d'un aménagement du parking temporaire en fond du bassin de rétention prévu au nord du site, à reconfigurer pour cet usage mutualisé, et en conséquence indiquer l'emprise économisée sur la zone Ngzt ?*

PM : les règles de gestion seront à définir en accord avec les Services de l'Etat concernés.

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

5. ZAC Les Vautes

5.1. *Pouvez-vous indiquer sur quel(s) secteur(s) la limite de la ZAC est modifiée du fait de sa légère diminution d'emprise de 0,45 ha ?*

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

5.2. *Le rapport de présentation (pièce C3 §II) indique que la zone Ue2t est « [...] adaptée par rapport aux attributions ». Pouvez-vous indiquer l'objet et la nature de cette adaptation ?*

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

6. Desserte viaire du projet

6.1. *Pouvez-vous préciser les mesures nécessaires pour l'accès et la desserte du projet au §1 de l'OAP« Pics Studio » (B4.4), pour fluidifier l'accès par la rue des Vautes depuis la zone commerciale jusqu'à l'allée Saint Exupéry ?*

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

6.2. *L'option d'itinéraire en provenance ou à destination de Montpellier qui se raccorde à la RD986 par des voies d'insertion, semble attractive en distance et en temps de trajet, par rapport à l'itinéraire envisagé qui impose de traverser 2 giratoires soumis à d'importants trafics.*

Pouvez-vous produire une évaluation de l'attractivité de cet itinéraire et, le cas échéant, préciser les mesures nécessaires pour contraindre les circulations en provenance ou à destination de Montpellier susceptibles d'emprunter la partie sud de la rue des Vautes en traversée de la zone résidentielle des Vautes ?

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

7. Alternatives à la desserte automobile

7.1. *Pouvez-vous préciser la forme de l'engagement pour la mise en service et de pérennisation d'un service privé de navettes collectives pour les utilisateurs du site (Studios et pôle formation) ?*

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

8. Incidence sur la végétation

8.1. *Pouvez-vous indiquer quelle mesure est envisagée pour respecter l'engagement pris lors de la concertation d'une large préservation de la pinède existante dans la zone Ngzt ?*

Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :

3.3. Observations des Personnes Publiques Associées (PPA) :

<p>1. Observations de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault (courrier du 20/12/2022 annexé au PV de réunion d'examen conjoint)</p>	<p>Réponses de la commune de Saint-Gély-du-Fesc</p>
<p align="center">Sur la Déclaration de projet :</p> <p>« Prise en compte de l'enjeu agricole</p> <p>Dans le cadre d'une procédure d'urbanisme, l'absence de volet agricole approfondi dans le diagnostic de territoire revient à négliger les enjeux qui y sont liés. Les éléments succincts avancés en p.93 du rapport de présentation en attestent, puisqu'ils ne tendent qu'à minorer l'impact agricole sur l'exploitation concernée.</p> <p>Ce traitement est d'autant plus regrettable, qu'une expertise rapide de mes services a permis d'établir que le projet concerne des terres identifiées à fort potentiel agricole, déclarées cultivées en 2021 (oliveraie, blé dur d'hiver et jachères de moins de 5 ans) en partie sur l'emprise et en proximité immédiate.</p> <p>Au vu des sols profonds et sa réserve utile en eau, le site présente un intérêt agricole certain, notamment pour l'arboriculture, la viticulture et les grandes cultures. Et a fortiori, au vu des défis à relever en matière d'adaptation des cultures au changement climatique et de souveraineté alimentaire mis en exergue par le contexte international.</p> <p>Ce défaut de volet agricole conduit à considérer le dossier de demande de DP contrevenant au L.151-4 du code de l'urbanisme. »</p>	
<p>« Consommation d'espace</p> <p>Au vu de la nature de l'emprise et de sa superficie, il est à noter que le projet constitue une consommation excessive d'espace. L'ouverture à l'urbanisation de plus de 14 hectares modifie de manière conséquente l'enveloppe urbaine existante, au détriment de l'espace agricole et naturel.</p> <p>De surcroit, le projet va à l'encontre des défis fixés par l'Etat, enjoignant les collectivités locales d'atteindre le « zéro artificialisation nette » et la réduction par deux du rythme de la consommation effective d'espace à l'horizon 2030 ».</p>	
<p>« Etude d'impact agricole</p> <p>La justification des choix d'aménagement indique reposer sur les études techniques diligentées par le maître d'ouvrage : diagnostic écologique, étude paysagère, étude hydraulique, étude d'aléa et de risque feu de forêt, étude de trafic et d'impact</p>	

<p>circulatoire.</p> <p>L'absence d'approche agricole rend d'autant plus nécessaire, la réalisation de l'évaluation de l'impact du projet sur l'espace, l'activité et l'économie agricole. Cela relève des travaux préparatoires à toute procédure d'urbanisme, afin de permettre une position éclairée des décideurs</p> <p>J'indique que le projet semble soumis à étude préalable agricole (EPA). Cette dernière devant être prise en charge par le maître d'ouvrage, conformément au L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime et décret ministériel du 31 août 2016.</p> <p>Pour connaître les modalités de réalisation de l'EPA et s'assurer d'engager correctement le dispositif éviter/réduire/compenser (ERC) appliqué à l'agriculture, j'invite la commune et le maître d'ouvrage à solliciter le secrétariat de la DDTM.</p>	
<p>Conscient de l'opportunité que présente le projet de complexe de Studios audiovisuels pour la commune et toutes les parties prenantes, le dossier demeure néanmoins très éloigné des attentes réglementaires. Considérant le manque d'éléments précités, le dossier ne permet pas une appréciation satisfaisante du projet, et au vu de la consommation excessive d'espace, il semble que dans le cadre du bilan avantages inconvénients de l'opération, l'agriculture ne bénéficie en rien de l'opération.</p>	
<p>Sur la Mise en compatibilité du PLU : Nécessité de planification globale</p>	
<p>Pour permettre l'opération portée par les promoteurs immobiliers GGL et SPAG, la commune de Saint-Gély-du-Fesc propose le déclassement de 14,55 ha de zones classées urbanisables et bleu et naturel au PLU approuvé de 2017, respectivement 10,07 ha de zone UEzt et 4,48 ha de zone Ngzt.</p> <p>Confirmant le préjudice sur l'agriculture, le PADD serait également amené à être modifié, par la suppression des enjeux « sauvegarde de ceinture verte », « préservation des espaces agricoles » et « risque incendie ». L'ouverture à l'urbanisation nous amène à considérer le projet de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU.</p> <p>Dès lors, je ne saurais que trop inciter les parties prenantes à s'inscrire dans une réflexion plus globale, tenant compte de l'intérêt général agricole ».</p>	
<p>« [...], ce projet déconsidère l'enjeu agricole aussi bien dans sa conception que dans sa formalisation réglementaire. En l'absence d'évaluation des incidences du projet « Pics Studio », je peux malgré</p>	

<p>tout conclure qu'il ne présente aucun bénéfice, ni avantages pour l'agriculture.</p> <p>Faute de mesures compensatoires agricoles adéquates, je ne peux qu'émettre un avis défavorable sur la demande de Déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Gély-du-Fesc.</p> <p>Par conséquent, j'invite la commune à retravailler le projet au vu de l'ensemble de ces remarques. [...] »</p>	
---	--

<p>2. Observations du Département de l'Hérault <i>(note complémentaire du Service prospective et Urbanisme du 19/12/2022 annexée au PV de réunion d'examen conjoint)</i></p>	<p>Réponses de la commune de Saint-Gély-du-Fesc</p>
<p>Cependant, qu'entend-on par aménagement du parc ?</p> <p>Ce parc boisé pourrait-il être classé en zone N indicé (0,5 ha) ou au titre de l'article L 151-23 élément du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique ?</p>	
<p>Idem pour l'espace naturel valorisé au sein du projet, afin de conserver un ilot de fraîcheur et de nature au sein du projet ?</p>	
<p>Outre le chemin d'exploitation des oliveraies, les autres cheminements agricoles existants seront coupés. Le maintien du cheminement pour faciliter les accès aux exploitations a-t-il été pris en compte ?</p>	
<p>De même pour l'activité de promenade des habitants ?</p> <p>Quels cheminements doux et sécurisés sont prévus pour rattacher et intégrer le futur site à l'urbanisation existante, au quartier résidentiel et vers le centre-ville et pour inciter au mode piéton (mode doux) ?</p>	
<p>La future OAP n'est pas suffisamment précise concernant la voie de desserte interne notamment pour identifier si cette voie sera raccordée au giratoire. Si l'option de l'impasse est choisie, elle ne favorisera pas les mobilités douces et devra se conformer aux règles de retournement prévues par le règlement départemental incendie. Ce point mériterait d'être éclairci.</p>	
<p>Les mesures d'Évitement (au sens de la mesure ERC) sont très limitées pour empêcher la destruction de la biodiversité. Citons notamment la présence d'une zone humide significative sur le secteur. Pouvez-vous</p>	

expliciter vos propositions ?	
« La destruction de 980 m ² de Zones humides, peupleraie noire, est notée dans le dossier, comme devant être compensée par l'EPTB Lez ». L'EPTB n'a pas pour vocation de compenser mais le pétitionnaire. Le projet aura une incidence sur deux zones humides incluses dans son périmètre. Le projet aura une incidence en termes de perte des fonctions écologiques : prévention des inondations, zone de fraîcheur, biodiversité, sécheresse... Les compensations ne sont pas précisées. Les mesures d'évitement tel le choix de maintenir un espace boisé dans l'emprise pourrait donner lieu à la création d'un EBC dans le zonage du PLU.	
La partie qui se situe en zone inondable pourrait-elle être évitée ? Merci pour vos précisions.	
Le projet est très exposé au risque incendie (zone de précaution forte du PPRif). Quelles sont les mesures d'atténuation ?	

3. Observations de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier	Réponses de la commune de Saint-Gély-du-Fesc
Sur un plan technique, [la CCI] s'interroge sur la capacité des aires de stationnement qui par leur importance pourraient aller à l'encontre d'un modèle de mobilités plus vertueux.	

4. Observations de la Communauté de communes du Grand Pic Saint Loup	Réponses de la commune de Saint-Gély-du-Fesc
La CCGPSL fixe à la commune de Saint-Gély-du-Fesc un objectif de consommation foncière maximale de 60 ha dont 28 ha à vocation économique. Il convient d'intégrer au rapport de présentation le détail de la consommation foncière 2013-2022, pour justifier de la prise en compte effective des orientations du SCOT.	

5. Observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault	Réponses de la commune de Saint-Gély-du-Fesc
a) Une réserve est formulée concernant l'étude risques feu de forêt du dossier de mise en compatibilité du PLU produite par le bureau d'études ALCINA, jugée insuffisante. Concernant cette étude, il est attendu : - Une présentation du projet : plan masse, caractéristiques principales : nombre, usage, superfi-	

<p>cie des bâtiments envisagés, maillage...</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'identification des éventuelles zones qui resteraient soumises à un aléa exceptionnel après réalisation de travaux d'aménagements. - La prise en compte des Obligations légales de débroussaillage par une analyse détaillée sur le partage des responsabilités, sur les conditions de leur mise en oeuvre et du coût généré. La projection des OLD avec l'alea, avec l'emprise du futur LIEN et avec le projet d'EHPAD justifiera l'abaissement de l'alea, notamment en limite Est du projet (cartographie p 31 de l'étude) où la projection des OLD (éventuellement portées à 100 m) doit permettre d'envisager un niveau d'alea moins élevé. - Une présentation détaillée des équipements de défense prévus et de leur implantation pour les 2 projets (Pic Studios et EHPAD). - Des précisions sur la mise en oeuvre et la maîtrise foncière en lien avec les actions proposées en conclusion (page 47 de l'étude). <p>Ces différents points ont fait l'objet d'un avis détaillé communiqué par mail à la commune</p>	
<p>En outre, il devra être étudié si l'orientation d'aménagement et de programmation doit être adaptée pour tenir compte de ces compléments</p>	
<p>Les études et compléments mentionnés ci-avant sont à produire dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.</p> <p>Il est à rappeler que le secteur est soumis à une autorisation de défrichement.</p>	
<p>b) Concernant la ressource en eau potable, l'ARS émet une réserve et une observation, étant précisé que les études et compléments mentionnés ci-après sont à produire dans le cadre de la déclaration de projet et non au niveau du permis d'aménager et des demandes de permis de construire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réserve : Le secteur de projet « Pics Studio » est inclus dans plusieurs périmètres de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine : <ul style="list-style-type: none"> - le périmètre de protection rapprochée (PPR) du captage de la Buffette, tel que défini par l'arrêté préfectoral de DUP du 23 décembre 2015 ; le captage, propriété de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup (CCGPSL), est implanté sur la commune de Saint-Clément-de-Rivière. 	

- la zone 4 du périmètre de protection rapprochée (PPR) du captage du Pradas, tel que défini par l'arrêté préfectoral de DUP du 6 septembre 1989 ; le captage, propriété de Montpellier Méditerranée Métropole (MMM), est implanté sur la commune de Grabels.
- le périmètre de protection éloignée (PPE) de la source du Lez tel que défini par l'arrêté préfectoral de DUP du 5 juin 1981 ; la source, propriété de MMM, est implantée sur la commune des Matelles.

Les prescriptions du PPR du captage de La Buffette interdisent notamment :

- les forages et les puits pouvant favoriser la pénétration d'eaux superficielles potentiellement polluées dans l'aquifère ou entraîner un déséquilibre quantitatif de la ressource exploitée.
- les installations classées pour l'environnement (ICPE) et plusieurs activités diverses et de stockage parmi lesquelles les stockages ou dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux souterraines ou superficielles (notamment hydrocarbures liquides et gazeux, produits chimiques y compris phytosanitaires, eaux usées non domestiques ...) et les ouvrages de transport de produits liquides ou gazeux susceptibles en cas de rupture d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux souterraines ou superficielles (hydrocarbures, produits chimiques, eaux usées non domestiques ...)
- les constructions destinées à des activités induisant la production d'eaux usées autres que domestiques.
- les systèmes de traitement et les rejets d'eaux résiduaires quelle qu'en soit la nature et la taille y compris les rejets d'eaux usées traitées et les assainissements non collectifs.

Dans ce périmètre, les activités de type industriel, commercial ou artisanal ne relevant pas des ICPE sont admises sous réserve de la fourniture d'une note d'incidence prouvant leur innocuité sur la qualité des eaux souterraines dans le cadre des procédures qui leur sont applicables :

- les constructions sont obligatoirement raccordées sur le réseau public d'eaux usées et les canalisations d'eaux usées spécialement conçues en vue d'assurer une étanchéité maximale. Leur étanchéité fait l'objet d'un contrôle une fois tous les 5 ans.

<ul style="list-style-type: none"> - la création ou la modification d'infrastructure de type routes doit être précédée d'études permettant d'en apprécier l'impact tant quantitatif que qualitatif sur les eaux captées ; ces études prennent notamment en compte les aménagements de reprise et d'évacuation des eaux de ruissellement sur la voirie afin d'empêcher l'infiltration des eaux de lessivage des voies et/ou des déversements accidentels de produits potentiellement polluants sur la surface de recharge de l'aquifère. <p>Les prescriptions du PPR du captage de Pradas n'amènent pas de contraintes complémentaires.</p> <p>Il est nécessaire de détailler les caractéristiques du projet et les risques de pollution qu'il peut engendrer sur les eaux souterraines ; cette étude d'incidence prouvant l'innocuité du projet sur les eaux souterraines devra être produite dans le cadre de la déclaration de projet et non au niveau du permis d'aménager ou des demandes de permis de construire.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Observation : En ce qui concerne la desserte en eau potable du projet, le dossier fait référence au travail engagé par les élus de Saint-Gely-du-Fesc avec la CCGPSL. Il est indispensable que le développement du projet soit précisément coordonné avec le renforcement effectif des disponibilités en eau potable : un phasage précis des besoins / ressources en eau potable doit être établi (nouvelles ressources à mobiliser, création de capacité de stockage d'eau potable supplémentaires). <p>Il est attendu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des précisions sur le volume résiduel disponible en pointe et sur les consommations actuelles et futures à l'échelle de l'UDI ; - des précisions sur la capacité des réseaux AEP et assainissement pour répondre aux besoins générés par le projet, notamment par la fourniture d'attestations des gestionnaires des réseaux respectifs. <p>Il est souligné la nécessité de conditionner toute extension de la zone d'activités à l'amélioration des dispositifs d'adduction en eau potable.</p>	
<p>c) Concernant le dossier de mise en compatibilité proprement dit, la DDTM émet 3 observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégration à l'OAP des éléments illustrant les principes d'intégration paysagère qui figurent au rapport de présentation (coupes, croquis d'intégration...) 	

<ul style="list-style-type: none"> - Intégration au volet mobilité d'éléments venant améliorer la compréhension des lieux (accessibilité, noms des voies ...) et d'éléments relatifs aux modes doux de déplacements. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Demande de justification du dossier avec les orientations du SCoT concernant la consommation d'espace à vocation d'activités : bilan de la consommation d'espace à vocation d'activités depuis 2013 (TO du SCOT) et analyse du résiduel encore disponible (sur les 28 ha octroyés à la commune par le SCoT). 	

Le 11 juillet 2023, le présent procès-verbal de synthèse des observations est remis à Madame le Maire de Saint-Gély-du-Fesc.

Les réponses seront transmises par courrier au Commissaire-enquêteur avant le 26 juillet 2023.

Le Commissaire enquêteur



G. LESCUYER



Madame le Maire de Saint-Gély-du-Fesc

M. LERNOUT

