

Annexe 5.1 - Mémoire en réponse du 20/07/2023

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 »

REPONSES AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS
Remis par M. Lescuyer, Commissaire Enquêteur, le 11 juillet 2023

PJ : 1 document regroupant 8 annexes numérotées

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 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.

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	(Pour mémoire : Intérêt général)	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	
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 :

L'études réalisées par le cabinet TEMAH sur les retombées économiques du projet pour le territoire démontrent que la création de Pics Studio induira la création d'environ 2.000 emplois. Ces emplois seront composés en grande partie de techniciens travaillant sur la création artistique, mais également des emplois dans le secteur du tourisme, de la restauration, des transports et équipements.

On peut estimer qu'une partie significative de ces emplois sera pourvue par des habitants vivant à proximité immédiate du site. Le projet aura donc un impact important sur le développement économique et touristique du Nord de Montpellier. Toujours selon l'étude TEMAH, on estime que pour 1€ dépensé dans le tourisme, 33% vont à hébergement, 20% à la restauration, 20% aux loisirs et 24% aux transport. Il y a donc une opportunité à saisir pour structurer une offre globale qui aura, de fait, des répercussions sur l'emploi local.

- **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 :

L'emplacement retenu pour la création du complexe Pics Studios résulte de plusieurs critères à des échelles géographiques différentes :

• A l'échelle du grand territoire montpelliérain :

- Le choix d'un site à la fois proche des grandes infrastructures de déplacements (gare TGV, aéroport, autoroute) mais préservé des nuisances, notamment sonores, liées à ces infrastructures qui constituent une contrainte forte pour les tournages en extérieur.
- Un foncier disponible de 10 ha minima qui ne soit pas déjà réservé à des projets d'habitat ou d'équipements.

Le croisement de ces deux critères a conduit le porteur de projet à faire le choix d'un site au Nord de l'agglomération montpelliéraine, contribuant par la même à un rééquilibrage des pôles d'activités et d'emplois aujourd'hui pour l'essentiel localisés au Sud de l'agglomération.

• A l'échelle de la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup :

- Le choix du site d'implantation de Pics studios est largement dicté par le Schéma de Cohérence Territoriale (le SCoT) qui identifie la commune de SAINT-GELY-DU-FESC comme un pôle économique structurant du territoire et lui affecte en conséquence une enveloppe foncière à vocation économique de 28 hectares en extension de l'existant à l'horizon 2030.
- La commune de SAINT-GELY-DU-FESC bénéficie en outre d'atouts majeurs en termes de localisation, de desserte et d'image :
 - une localisation à proximité immédiate (10 km) de Montpellier, de ses équipements et de ses grandes infrastructures de déplacements (gare TGV, aéroport autoroute) ;
 - l'absence de nuisances, notamment sonores, associées aux grandes infrastructures ; qui sont les deux critères de base évoqués ci-avant ; mais également :
 - une connexion directe par le LIEN avec l'A9 (et les studios de Vendargues où France.tv studio, qui soutient le projet « Pics Studio », a installé un complexe spécialement conçu pour la série « Un si grand soleil ») et à terme avec l'A75 ;
 - une image attractive, hautement qualitative, associée au grand territoire du Pic Saint-Loup et des garrigues nord-montpelliéraines.

• A l'échelle de la commune de SAINT-GELY-DU-FESC, le choix des Vautes a été dicté par :

- L'absence d'enjeux environnementaux majeurs : le secteur des Vautes est situé hors de tout périmètre identifié d'intérêt écologique et notamment :
 - hors de la ZNIEFF de type II des garrigues boisées du Nord-Ouest du Montpelliérain qui s'étend sur les reliefs bordant le territoire communal à l'Ouest ;
 - hors des grands corridors écologiques délimités sur le pourtour Ouest, Nord et Sud de la zone urbaine ;

Cette absence d'enjeux écologiques majeurs a d'ailleurs été confirmée par l'état initial de l'environnement établi par le cabinet spécialisé ECO-MED.

- L'existence d'une zone déjà largement identifiée comme une zone à vocation d'activités économiques et classée comme telle au Plan Local d'Urbanisme : sur les 14,6 ha de la zone UEc délimitée pour le projet « Pics Studio », 10,1 ha soit près de 70% sont d'ores et déjà classés en zone à vocation

d'activités immédiatement « constructible », desservis par les réseaux par le PLU approuvé (zone UEzt et secteurs UEzt1 et UEzt2),

- La proximité immédiate de l'entrée Sud de SAINT-GELY-DU-FESC et du futur échangeur du LIEN (assurant une connexion directe avec l'A9 à l'Est, l'A75 à l'Ouest) ;
- L'existence d'une desserte viaire satisfaisante (Rue des Vautes) ne nécessitant pas la création d'une nouvelle voirie externe à la zone de projet, qui se serait de fait traduite par une consommation foncière supplémentaire.

- **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 :

Le développement de l'urbanisation de la commune vers le domaine des Vautes est connu depuis de nombreuses années au travers des différents documents de planification, objet de réflexion, de concertation et de validation. Il s'est fait par le biais de la création de la ZAC des Vautes en 1991.

Le projet Pics Studio, dont l'emprise est à 70% déjà classée en zone à vocation d'activités UEz d'ores et déjà constructible, s'inscrit ainsi dans la logique d'un projet urbain validé de longue date. Ce projet contribuera, avec le projet d'EHPAD situé au Sud, à l'achèvement de la ZAC des Vautes, sur les derniers terrains encore disponibles.

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 :

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

Réponse :

- a) Le projet Pics Studio à vocation à s'affirmer comme un des complexes de création cinématographique et audiovisuelle majeurs en France, en capacité de répondre à la demande de productions tant nationales qu'étrangères. Le concept « inclusif » retenu, qui consiste à regrouper sur un même site l'ensemble des composantes nécessaires aux tournages, limitant en conséquence les déplacements générateurs d'impacts environnementaux, nécessite de fait une emprise foncière suffisante estimée à un peu moins d'une quinzaine d'hectares ; cette surface inclut les emprises bâties (9 plateaux de 500 à 1 500 m² prévus à ce stade, loges, ateliers, espaces de stockage, services ...), les voies de desserte et les cheminements piétons et cyclables internes à la zone, les espaces de stationnement ainsi que les espaces non bâtis traités en espaces verts paysagers. La surface disponible classée en UEzt1 et UEzt2 couvre 10 ha environ (hors emprise du futur EHPAD au Sud) ; cette surface étant insuffisante pour répondre aux besoins de Pics Studio, la délimitation de la zone UEc a été étendue sur 4,5 ha environ au Nord (correspondant à une limite foncière).
- b) Les projets proposés le sont dans le cadre du PLU actuel. Une extension vers le Nord, si elle était envisagée, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui, nécessiterait une révision du PLU, soumise à un ensemble d'études (environnementales, paysagères, de risques) validées par les services de l'Etat et à une procédure de concertation et de validation importante.
- c) Les éventuelles consommations d'espace pour des équipements induits par le projet seront soumises à leur propre procédure si elles venaient à être nécessaire. Le projet spécifique d'infrastructure du LIEN n'entre pas dans le cadre du projet Pics Studio.

- **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 :

Les surfaces consommées en zone Ngzt sont conséquentes à la fonctionnalité même du projet.

En effet, les zones initialement Ngzt correspondent :

- Pour une grande partie à la valorisation du chemin existant qui permet (compte tenu de la topographie) la desserte du site.
- La zone le plus au Nord correspond à une exploitation agricole d'oliviers peu productive compte tenu conditions d'exposition aux aléas climatiques. La réalisation d'un parking sur ce secteur constitue à une opportunité de déplacement élaborée avec l'accord du propriétaire.
- Pour la partie Ouest, il a été volontairement intégré au projet en espace boisé qui conservera une destination naturelle. Appelée « Le Parc des Ecoles », il permet une valorisation paysagère et sera ouvert au public.

- **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

Idem réponse précédente (2.2).

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 :

La doctrine départementale donne priorité aux bassins dit « à ciel ouvert » pour des raisons de maintenance et d'entretien pérenne. Néanmoins compte tenu de la topographie notamment pour le secteur Ouest, la capacité opérationnelle du bassin (liée à sa profondeur) est réduite par rapport à sa surface, d'où la nécessité d'autoriser la réalisation de bassin en structure enterrée.

Ainsi, un pour permettre la réalisation de ce type de bassins, la rédaction de l'article UEc4 relatif aux eaux pluviales sera corrigée :

« Les ouvrages de rétention seront traités de façon privilégiée sous forme de noues et de bassins paysagers, intégrés au plan de composition paysagère ; en cas de contraintes techniques ou topographiques, les ouvrages de rétention pourront prendre la forme de structures enterrées ».

- **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 :

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du site qualifie les incidences du projet avant et après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction préconisées ; elle conclut à l'absence d'incidence forte du projet et décline l'ensemble des mesures de réduction qui seront mises en œuvre (voir Annexe 1).

Il est par ailleurs précisé que le bois dénommé « Parc des Ecoles » qui sera maintenu sur le versant Ouest du secteur de projet ne sera pas réservé aux étudiants du pôle de formation mais ouvert au public en tant que lieu de détente et de promenade.

Enfin, le secteur retenu pour l'implantation de Pics Studio est d'ores et déjà très largement identifié comme un secteur à vocation d'activités (secteur UEzt1 et UEzt2 du PLU). Son changement de destination pour en faire une zone d'habitat (« les habitants peinent à trouver des terrains ») serait même contraire au projet de développement démographique maîtrisé de la commune (et contribuerait à une explosion démographique d'ailleurs dénoncée par la personne s'exprimant).

- **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 :

a)

Le projet développé par le cabinet paysagiste prévoit la plantation d'espèces autochtones peu consommatrices d'eau, ce ne sont que les deux premières années qu'il sera nécessaire de veiller à un bon arrosage pour ancrer les plantes et permettent une croissance ultérieure sans nécessités d'arrosage. Par ailleurs, le projet sera équipé d'un réseau AEP neuf performant et contrôlé permettant de grandes performances en matière d'absence de fuite.

b)

L'ensemble des eaux de ruissellement seront collectées via des grilles et des réseaux pluviaux étanches vers des bassins de rétention/compensation étanches permettant la décantation des eaux météorites, notamment des matières en suspension (MES) avant rejet au milieu naturel, c'est-à-dire via le fossé au Nord du projet, qui rejoint in fine la Lironde à 340 m à l'Est.

Les eaux de ruissellement sur les parkings imperméables seront collectées vers les bassins de rétention étanches 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.

Les études de sol sur le projet donnent une faible perméabilité à $7,9 \times 10^{-7}$ m/s, qui limite les risques de contamination des nappes en cas de déversement accidentel sur les voies du projet ou les terrassements envisagés dans le cadre du projet.

Compte tenu de cette faible perméabilité des sols en place, du terrassement des plateformes dans les calcaires beige peu fracturés et de la non-venue d'eau lors des sondages de l'étude de sol jusqu'à 10 m de profondeur, on peut estimer que les terrassements du projet, moyennant les mesures indiquées mises en place pour éviter tout risque de pollution, auront peu d'impact sur la ressource en eau souterraine du site. En effet, la nappe est relativement profonde au droit du site.

Toutefois, le suivi piézométrique mis en place sur 6 mois permettra de vérifier la fluctuation de la nappe et d'adapter les mesures en phase chantier en conséquence. En tous état de cause, des mesures de précaution pour la protection des ressources seront prises pendant les périodes de chantier en intégrant des clauses spécifiques au cahier des charges des entreprises.

c)

Le projet est soumis à dossier Loi sur l'Eau avec un contrôle de l'Etat sur la conception, la réalisation en phase chantier, et une fois les ouvrages hydrauliques réalisés.

Des mesures sont prévues pour éviter toute pollution des eaux souterraines, en phase chantier :

- Un assainissement provisoire du chantier (fossés de collecte des eaux) puis une décantation des eaux du chantier dans des bassins étanches avant rejet dans le milieu naturel. Ces derniers auront également un rôle de déshuileur en retenant les hydrocarbures potentiels lessivés.
- Le ravitaillement en carburant des engins de chantier se fera à l'aide de pompes à arrêt automatique sur une aire étanche ;
- L'entretien des engins sera réalisé sur une aire étanche avec un système de récupération des eaux liquides et résiduelles ;
- La vidange des engins sera effectuée par aspiration sur l'aire étanche prévue à cet effet ;
- Les huiles usées et les liquides hydrauliques seront récupérés et stockés dans des réservoirs étanches et évacués par un professionnel agréé.
- Des Kit anti-pollution seront mis à disposition sur le chantier pour absorber tout déversement accidentel d'hydrocarbures ou de tout autre produit chimique.

Les mesures prévues pour réduire les impacts négatifs en termes de déchets pendant la phase chantier sont :

- La mise au point, par les entreprises, d'un plan de gestion des déchets ;
- Le réemploi sur le site des matériaux issus des travaux de terrassement ;
- L'évacuation vers des zones de stockages adéquates de l'ensemble des matériaux dont les caractéristiques ne permettent pas un réemploi sur site.

Le maître d'ouvrage élaborera et remettra (1 mois avant le début des travaux) au service Police de l'Eau, un plan d'intervention en cas de pollution accidentelle.

Celui-ci définira :

- Les modalités de récupération et d'évacuation des substances polluantes ainsi que le matériel nécessaire au bon déroulement de l'intervention (sacs de sables, pompe, bac de stockage),
- Un plan d'accès au site permettant d'intervenir rapidement,
- La liste des personnes et organismes à prévenir en priorité, avec leurs coordonnées (DDTM, Protection Civil, ARS, maître d'ouvrage),
- La liste des personnes responsables du chantier avec leurs coordonnées (maître d'œuvre, etc.),
- Le nom et le téléphone des responsables du chantier et des entreprises, spécialisées pour ce genre d'intervention,
- Les modalités d'identification de l'incident (nature, volume des matières concernées).

d)

Concernant le recours à la géothermie, la réalisation d'une sonde test, dans un premier temps, permettra de préciser la karstification au droit du site. Le projet d'exploitation de la source géothermique pourra être potentiellement abandonné en présence de cavités karstiques. Les caractéristiques des sondes géothermiques et leur mise en place dans les règles peuvent permettre d'éviter les risques de déséquilibres quantitatifs et les infiltrations d'eau superficielles. En cas d'avis favorable, le projet fera l'objet ultérieurement des procédures réglementaires en vigueur (code minier et permis géothermique). L'ARS a été saisie du projet et, dans sa réponse, demande à Pics Studio des mesures de protection pour bien étanchéifier les sondes pour éviter toutes porosités ; le projet définitif lui sera à nouveau soumis.

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 :

- 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 ?*
- les deux propositions de restriction de circulation sur la partie sud de la rue des Vautes ?*

Réponse :

a)

Il est rappelé que l'objectif de la commune avec les porteurs de projets est d'organiser l'accès à Pics Studio et au pôle de formation à partir du giratoire du Lauzard (Intermarché).

Il est donc prévu pour cela d'aménager ce giratoire pour en fluidifier le fonctionnement, d'organiser l'entrée de Pics Studio pour en faciliter l'accès à partir de cet itinéraire, de créer un point d'entrée et de retournement avant la zone résidentielle des Vautes pour réduire l'attrait vers cette zone comme cela existe déjà au Sud de cette zone.

Un suivi des trafics sera mis en place sur ces itinéraires « concurrents » pour vérifier l'atteinte de nos objectifs. Si nécessaire des aménagements complémentaires pourront être mis en place pour dissuader un peu plus le passage par la zone résidentielle des Vautes, sans pour autant envisager pour le moment une fermeture complète de cette voie (décision ultime qui ne pourraient être mise en œuvre qu'après accord des riverains concernés). Ces aménagements et mesures pourraient consister par exemple en une limitation importante de la vitesse, par la mise en œuvre de chicanes avec circulation alternée et/ou de ralentisseurs, voire par la mise en place d'un sens unique.

En tout état de cause, cette voie est une voie ouverte à la circulation publique et ne peut pas être réservée aux seuls riverains des Vautes.

b)

Comme indiqué précédemment, l'objectif de la commune avec les porteurs de projets est d'organiser l'accès à Pics Studio et au pôle de formation à partir du giratoire du Lauzard (Intermarché). Il est donc prévu pour cela d'aménager ce giratoire pour en fluidifier le fonctionnement, d'organiser l'entrée de Pics Studio pour en faciliter l'accès à partir de cet itinéraire (au niveau de l'impasse Saint Exupéry) et de créer un point de retournement avant la zone résidentielle des Vautes pour réduire l'attrait vers cette zone comme cela existe déjà au Sud de ce quartier.

Un suivi des trafics sera mis en place sur ces itinéraires « concurrents » pour vérifier l'atteinte de nos objectifs. Si nécessaire des aménagements complémentaires pourront être mis en place pour dissuader un peu plus le passage par la zone résidentielle des Vautes, sans pour autant envisager pour le moment une fermeture complète de cette voie (décision ultime qui ne pourraient être mise en œuvre qu'après accord des riverains concernés). Ces aménagements et mesures pourraient consister par exemple en une limitation importante de la vitesse, par la mise en œuvre de chicanes avec circulation alternée et/ou de ralentisseurs, par la mise en place d'un sens unique. En tout état de cause, La Rue « Puech des Vautes » est une voie ouverte à la circulation publique et ne peut pas être réservée aux seuls riverains des Vautes.

- **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 :

Globalement, les déplacements Domicile – Travail en voiture particulière s'opèrent majoritairement en solo, le nombre de personne par véhicule est de 1.05 (conducteur compris) suivant les enquêtes de mobilité disponibles, y compris sur l'aire urbaine montpelliéraine.

Le projet Pics Studio ne constitue un pôle d'emploi tertiaire classique. Ce dernier génère des déplacements en petits groupes plus nombreux compte tenu de la typologie de l'activité, comme cela est déjà recensé sur d'autres sites (France Télévision à Vendargues notamment).

Les contraintes de circulation, les coûts de déplacements et des mesures incitatives ont aujourd'hui tendance à faciliter le recours au covoiturage et c'est bien dans cette perspective que le taux de 1.5 passager/véhicule (conducteur compris) a été retenu, en tenant compte de la spécificité des emplois et des rythmes de travail sur le site.

Par ailleurs, les modes alternatifs à la voiture particulière sont intégrés à la desserte du projet : renforcement des dessertes de transport en commun, liaisons douces vers Saint-Gély-du-Fesc, mise en place de navettes facilitant un transport groupé des salariés et des intervenants sur le site.

- **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

La ZAC des Vautes est accessible par la rue des Vautes, dont le trafic s'établit à 7 300 véhicules/jour deux sens en approche du giratoire du Lauzard. Ce volume reste modéré et cohérent avec un gabarit à une voie par sens. Le profil en travers et le tracé en plan sont compatibles avec ce volume de trafic, y compris avec la présence limitée de PL, et sont cohérents avec l'environnement desservi.

L'échangeur Est de Saint-Gély-du-Fesc situé sur la route reliant Saint-Gély-du-Fesc et Saint Clément de Rivière doit être complété par le Département de l'Hérault dans le cadre des travaux du LIEN en cours (c'est aujourd'hui un demi-échangeur tourné vers le Sud). Ce complément a été décidé par le Département il y a plusieurs années, bien avant l'initialisation du projet Pics Studio. Il fait partie de la

Le raccordement de la rue des Vautes à l'échangeur de la Rte de St Clément de Rivière n'apparaît pas pertinent au regard des aménagements en cours au niveau de l'échangeur Sud de Saint-Gély-du-Fesc, dont les caractéristiques géométriques (échangeur à trois niveaux) ont été définies pour garantir la fluidité du trafic, y compris pour les échanges entre la RD986e1 et la déviation 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 :

Les conditions de circulation ont été largement inventoriées et détaillées dans le cadre du diagnostic circulatoire, par la réalisation de comptages de trafic au droit du giratoire du Lauzard aux heures de pointe du matin et du soir. Ces relevés intègrent donc l'ensemble des trafics générés en entrée/sortie Sud de St Gély, les flux en lien avec la Z.A.E., le parc d'activités de la Tour du Lauzard, les trafics générés par les enseignes commerciales du secteur, etc.....

La circulation des vélos sur la rue des Vautes s'effectuera suivant un mode partagé (zone 30). En effet, les emprises actuelles ne permettent pas d'envisager un aménagement en site propre. Une réflexion peut toutefois être menée sur cet axe afin de mieux maîtriser les vitesses des véhicules et sécuriser autant que faire se peut les circulations cyclables (toutefois secondaires à l'échelle du projet Pics Studios).

Enfin, le giratoire du Lauzard fera l'objet d'un élargissement à deux voies de la sortie de la rue des Vautes afin de fluidifier l'itinéraire de sortie de Pics Studio.

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 :

La mise en compatibilité du PLU a pour seul objet la réalisation du projet Pics Studio d'intérêt général. Elle se traduit par le reclassement de l'emprise de projet, antérieurement classée en UEzt1, UEzt2 et NGzt en une zone UEc (dotée d'un règlement spécifique) et en l'établissement d'une orientation d'aménagement et de programmation avec laquelle l'aménagement de la zone devra être compatible.

Le futur EHPAD est quant à lui localisé sur la zone UEzt1 dont le règlement autorise d'ores et déjà les équipements publics ou d'intérêt collectif, catégorie dont relèvent les EHPAD ; la réalisation de cet établissement ne nécessite pas d'adaptation du PLU (ni en termes de zonage, ni en termes de règlement) et n'entre donc pas dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le projet Pics Studio.

- **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 :

Le projet d'aménagement est soumis à :

- Autorisation de défrichement instruit par la DDTM34
- Réponse à la carte « Porté à connaissance aléas feux de forêt » instruit par la DDTM34
- Dossier de déclaration loi sur l'eau instruit par la DDTM34
- Etude d'incidence agricole
- Permis de construire pour l'opération PICS STUDIO et pour le centre de formation
- Diagnostic archéologique préalable (en cours)

- **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 alors c'est pas sûr qu'il y ait au public de certains équipements de Pics Studio ?

Réponse :

Le seul équipement qui sera ouvert au public sur l'opération est « Le parc des Ecoles ». L'auditorium du projet pourra ponctuellement accueillir des manifestations publiques.

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 :

Voir le tableau joint en Annexe 1.1

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

L'interdiction d'installations photovoltaïques au sol ne s'applique pas aux ombrières sur parking ni aux panneaux sur toitures ou bâti (par exemple en auvent).

Nous proposons que cela soit explicitement ajouté à l'article UEc1 : sont interdites les installations photovoltaïques au sol (parcs et fermes photovoltaïques), cette interdiction ne s'appliquant pas aux ombrières photovoltaïques sur parkings.

Nous proposons par ailleurs que les ombrières photovoltaïques sur parking puissent déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques d'une part (article UEc6), par rapport aux limites séparatives d'autre part (article UEc7) afin de ne pas contraindre, voire rendre impossible, leur réalisation.

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 :

L'infiltration des eaux pluviales des aires de stationnement ne pourra être autorisée que hors des périmètres de protection des captages conformément aux DUP.

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 :

Il n'est pas souhaitable, à ce stade du projet, de figer les matériaux qui seront utilisés pour les constructions, même si le porteur de projet s'engage effectivement à privilégier autant que possible, et en tenant compte des contraintes techniques inhérentes aux bâtiments envisagés (hauteurs, volumes) les matériaux à faible empreinte environnementale.

Néanmoins, la réduction de l'empreinte carbone est une composante émergente forte dans l'attractivité même du site pour les productions cinématographiques actuelles. Cette exigence sera donc réellement engagée et suivie.

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 :

L'actionnariat de PICS Studio est structuré autour des sociétés GGL Groupe et SPAG (voir annexe 2.1)

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 :

Les mesures compensatoires sont en très grandes parties intégrées au projet lui-même.

Il peut néanmoins être fait références aux engagements formels du Maître d'Ouvrage (voir annexe 2.2).

3. Maîtrise foncière

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

Réponse :

La totalité des terrains constituant l'emprise de PICS Studio sont maîtrisés (voir annexe 3.1).

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 :

Le propriétaire actuel – SCEA Les Oliviers du Mas des Vauts, gestionnaire : M. Arniac - avait prévu avant le projet PICS Studio de déménager son oliveraie sur des terrains qu'il aménage actuellement (annexe 3.2).

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 :

Pics Studio a développé des incitations aux modes de transports doux, parking vélos, navettes, partenariat Red & White... ceci afin de limiter le nombre de places de parking sur le site. A titre de comparaison, les studios de Shepparton en Angleterre qui viennent d'ouvrir, présentent un stationnement de 2 750 places de parking pour 11 plateaux d'une surface totale de 15.376 m².

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 :

L'aménagement d'une aire de stationnement au fond d'un bassin de rétention n'est pas envisageable dans la configuration actuelle. En effet, le risque encouru en cas d'orage (remplissage pouvant être relativement rapide en cas d'orage violent, rendant peu pratique voire dangereux l'accès aux véhicules) ne rend pas possible cette double utilisation. En outre les bassins feront l'objet d'aménagements visant à la fois à leur intégration paysagère et à leur contribution à la biodiversité (aménagements favorables notamment aux amphibiens) peu compatible avec le stationnement de véhicules).

On peut noter que si le PPRI autorise les parcs de stationnement des véhicules en zone rouge, cette possibilité est conditionnée à la mise en place d'une réglementation à partir d'un dispositif de prévision des crues (Vigicrue) ; il n'existe pas d'équivalent pour un risque d'orage (ce n'est pas l'objet de FRAalert qui diffuse les consignes en cas de danger majeur).

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 :

Il s'agit d'une erreur matérielle, la surface de la ZAC reste inchangée et est de 206.49 Ha.

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 :

Il s'agit d'une mauvaise écriture, il faut considérer « adaptée » comme « Conforme à sa vocation ».

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 :

L'ensemble des mesures sont indiquées dans l'annexe 6.1

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 :

Le BET spécialiste de mobilité Horizon Conseil a réalisé une note pour préciser et répondre à cette question (voir annexe 6.2)

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 :

Pics Studio s'est engagé dans une démarche de réduction de l'utilisation de la voiture en créant les conditions d'utilisation de mode de transports doux, parking vélo en quantité, partenariat avec la société Red and White pour permettre la mutualisation de transports décarbonés (voir annexe 7.1).

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 :

L'engagement de préservation de la pinède existante se traduit concrètement par :

- Le maintien en NGzt de l'espace situé au Sud de l'Escalier sur 0,5 ha environ, espace initialement intégré au périmètre du projet Pics Studio ;
- La préservation d'un espace boisé intégrant les obligations légales de débroussaillage sur le versant Ouest (Parc des Ecoles).

3.3. Observations des Personnes Publiques Associées (PPA) :

1. Observations de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault (courrier du 20/12/2022 annexé au PV de réunion d'examen conjoint)	Réponses de la commune de Saint-Gély-du-Fesc
<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. 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. 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. 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>Sont incluses dans le périmètre de projet les parcelles cultivées suivantes : la parcelle BX28 pour partie exploitée en oliveraie au Nord sur environ 2,1 ha, la parcelle BY 52 au Sud pour sa partie en oliviers sur environ 0,1 ha et la partie Nord de la parcelle BY 53 au Sud pour 0,6 ha environ également exploités en oliveraie.</p> <p>Comme indiqué au rapport de présentation, une seule exploitation est concernée par le projet : la SCEA « Les Oliviers du Mas des Vautes » qui exploite 23 ha d'oliveraies autour du domaine, dont les parcelles incluses dans le périmètre de projet citées ci-avant.</p> <p>Les incidences sur l'exploitation concernée sont minimales dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La SCEA « Les Oliviers du Mas des Vautes » prévoit de longue date le déplacement des oliviers concernés sur des terres mieux exposées. Depuis février 2013, la SCEA a commencé à réaménager des terrains en landes et friches, d'une superficie d'environ 6 à 7 ha sur la partie haute du domaine, pour y transplanter l'ensemble des champs d'oliviers de la plaine ; les transplantations devraient s'échelonner sur 2 ou 3 saisons (entre 2022 et 2025). - Les oliviers situés à la pointe Sud-Est du secteur de projet seront préservés, contribuant par ailleurs à la réduction du risque incendie <p>Une piste sera aménagée en limite Sud du secteur de projet, donnant accès au verger d'olivier voisin.</p> <p>Au regard des éléments, déjà portés au rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU et des éléments complémentaires ci-avant, nous considérons qu'il n'y a pas de « défaut » de volet agricole.</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 surcroît, le projet va à l'encontre des défis fixés par l'Etat, enjoignant les collectivités</p>	<p>L'emprise de projet a été limitée au strict nécessaire à la réalisation du projet avec une certaine compacité des installations qu'il s'agisse des bâtiments ou des aires de stationnement. En outre, une partie de l'emprise sera maintenue en espaces naturels (parc des écoles sur le versant Ouest sur une surface d'environ 1,3 ha) ou naturalisés (bassin de rétention Nord sur 0,4 ha environ, bassin de rétention central traité en prairie naturelle sur 0,3 ha environ et bassin Ouest traité également en prairie sur 0,1 ha)</p> <p>Il convient préalablement de souligner que le secteur de projet est d'ores et déjà classé en zone UEzt constructible par le PLU de Saint-Gély-du-Fesc sur 10,07 ha soit 70% de sa superficie totale. Le projet ne se traduit donc pas par</p>

<p>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>« l'ouverture à l'urbanisation » de 14 ha, mais de 4,5 ha classés au PLU en zone NGzt à vocation d'équipements golfiques. Sur ces 4,5 ha, 1,3 ha seront maintenus en espace boisé (parc des écoles).</p> <p>Concernant la remarque de la Chambre d'Agriculture relative à l'objectif de zéro artificialisation nette, il convient de rappeler que la Loi « Climat et Résilience » du 22 Août 2021 vise l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050 au travers d'une réduction progressive, par tranches de 10 ans, des surfaces artificialisées. Pour les 10 prochaines années, la Loi fixe un objectif de réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des 10 dernières années.</p> <p>L'article 194 de la Loi « Climat et Résilience » introduit une intégration des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols en cascade : intégration aux SRADETT avant le 22 février 2024, aux SCOT avant le 22 Août 2026 et aux PLU avant le 22 Août 2027 (voir circulaire du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 4 Août 2022).</p> <p>Pour autant, la commune de Saint-Gély-du-Fesc respecte d'ores et déjà cet objectif de réduction progressive de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.</p> <p>Selon le Portail de l'artificialisation des sols, 53,7 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés sur la commune sur la période 2011-2021.</p> <p>La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, attendue sur les 10 prochaines années s'élève à un total de 27,7 ha, répartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projet d'EHPAD des Vautes : 1,5 ha - Projet Pics Studio : 12,8 ha sur une emprise totale de 14,5 ha (en excluant les espaces maintenus en espaces naturels : Parc arboré des Ecoles sur 1,0 ha environ, bassin de rétention Nord et bassin de rétention central traités en espaces naturels sur une surface totale de 0,7 ha) - Extension de la zone d'activités commerciale des Vautes : 2 ha - Extension de la zone d'activités du Rouergas : 1 ha - Extension de la zone d'activités du cinéma MEGARAMA sur 2 ha - Opération du Pioch : 8,4 ha artificialisés sur une emprise totale de 9,6 ha (excluant le parc arboré et les espaces de rétention) <p>La consommation attendue sur la période 2021-2030 est de l'ordre de 27,7 ha soit une réduction de consommation de 48% par rapport à la précédente période 2011-2021 et est ainsi compatible avec l'objectif de réduction de l'artificialisation des terres fixé par la Loi « Climat et Résilience ».</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 circulaire.</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 décisionnaires</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>Une étude d'impact agricole est en cours d'élaboration</p> <p>Elle sera envoyée à Monsieur le Préfet lors du dépôt de la demande d'autorisation.</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.</p> <p>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>Le projet Pics Studio est un projet culturel et économique d'envergure majeure en termes de retombées économiques, d'emploi et d'image pour le territoire ; même s'il se donne pour objectif de limiter au maximum son impact et son empreinte environnementale, il ne s'agit effectivement pas d'un projet à retombées agricoles directes.</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</p>	<p>La mise en compatibilité du PLU porte effectivement sur l'adaptation du PADD du PLU approuvé en mars 2017 dans la mesure où celui-ci n'intégrait effectivement pas le projet Pics Studio, non connu à l'époque.</p> <p>Elle a consisté à faire référence de façon explicite au projet Pics studio, sans pour autant supprimer les enjeux de sauvegarde de la ceinture verte et de préservation des espaces agricoles qui restent d'actualité sur tout le reste du territoire agricole.</p>

<p>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 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>Nous rappelons ici que le projet Pics Studio est un projet économique majeur pour le territoire qui n'affecte que de façon très limitée des terres exploitées ou à vocation agricole (2,4 ha sur une emprise de 14,5 ha prenant en compte la préservation de l'oliveraie Sud).</p> <p>Les mesures compensatoires seront précisées par l'étude d'impact agricole.</p>

2. Observations du Département de l'Hérault (note complémentaire du Service prospective et Urbanisme du 19/12/2022 annexée au PV de réunion d'examen conjoint)	Réponses de la commune de Saint-Gély-du-Fesc
<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>En complément de son indication à l'OAP, le parc boisé des écoles sera porté en élément de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme</p>
<p>Idem pour l'espace naturel valorisé au sein du projet, afin de conserver un îlot de fraîcheur et de nature au sein du projet ?</p>	<p>A ce stade, la délimitation de la prairie centrale correspondant au bassin de rétention n'est pas définitive ; il s'agit de plus d'un ouvrage hydraulique qui, s'il contribue à la biodiversité du site, nécessite des actions d'entretien non compatibles avec une inscription au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.</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>L'accès aux différentes parcelles agricoles est maintenu.</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>Le projet prévoit l'aménagement d'un cheminement doux le long de la Rue des Vautes et le maintien de l'escalier de l'escalier descendant vers la partie basse de la Rue des Vautes et le centre-ville de Saint-Gély-du-Fesc.</p> <p>Le parc des écoles qui sera aménagé sur le versant Ouest sera accessible aux habitants ; il constituera un lieu de promenade et d'aménités (bancs, point de vue) ;</p>

	l'aménagement couplera valorisation paysagère, développement de la biodiversité et sécurité incendie.
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>La voie de desserte interne n'est pas raccordée à la Rue des Vautes au Sud. Le gabarit de cette voie et son tracé seront bien entendu conformes au règlement départemental du SDIS concernant notamment la possibilité de retournement des véhicules de secours. Toutefois, un accès pompier sur la Rue des Vautes est prévu en partie Sud, qui pourra être porté à l'OAP.</p> <p>Enfin, la zone Pics Studio n'ayant pas vocation à être ouverte au public, il n'est pas prévu de « traversée modes doux » ; toutefois, des cheminements doux internes favoriseront les déplacements à pied ou en vélo des personnes y travaillant.</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 expliciter vos propositions ?	<p>Les mesures d'évitement retenues concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La redélimitation du périmètre reclassé en UEc : retrait de l'espace boisé situé sur la partie Sud de la boucle de la Rue des Vautes, d'une superficie d'environ 0,5 ha, maintenu en NGzt ; - la préservation de l'oliveraie à la pointe Sud-Est du secteur de projet, indiquée à l'OAP ; - le maintien en parc boisé du versant Ouest du secteur de projet (parc des écoles porté à l'OAP et qui sera en complément porté en élément de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (voir ci-avant). <p>Le volet naturaliste de l'évaluation environnementale de la Mise en Compatibilité du Plan local d'Urbanisme de Saint-Gély-du-Fesc a été établi par le cabinet spécialisé ECO-MED sur un cycle de 4 saisons entre janvier et décembre 2021. Au vu de la pression de prospections et de l'expertise du bureau d'études ECO-MED, nous ne pouvons que maintenir le niveau d'enjeux mis en exergue par ECO-MED et les mesures d'évitement préconisées.</p> <p>Toutefois, concernant la zone humide délimitée par ECO-MED sur une surface totale de 0,09 ha, le bureau d'études SOILPRINT a été missionné afin de caractériser cette zone. L'expertise produite par SOILPRINT le 28 février 2023 et portée au dossier d'enquête publique (pièce C4_3i) conclue que la zone identifiée par ECO-MED comme zone humide ne peut être qualifiée de zone humide au regard de la nature du sol (sol d'origine anthropique en surface avec des forts apports de matières de chantiers ou de matériels de construction extérieurs au site et d'origine inconnue, sur une profondeur qui dépasse largement les observations effectuées sur le terrain dans la zone identifiée comme zone humide).</p> <p>Les principaux éléments et les conclusions du rapport produit par SOILPRINT le 28 février 2023 seront intégrés au rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU (Chapitre 2.5.2).</p>

<p>« La destruction de 980 m² 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.</p> <p>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.</p>	<p>Cette coquille de rédaction sera corrigée, quand bien même l'expertise SOILPRINT écarte la présence d'une zone humide.</p> <p>Le parti d'aménagement s'attache à préserver un certain nombre de fonctions écologiques du site, au travers notamment d'un écrin végétal essentiellement formé de grandes zones de garrigues débroussaillées et du parc des écoles sur le versant Ouest du secteur.</p> <p>Ce parc boisé sera par ailleurs porté en en élément de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (voir ci-avant) pour affirmer sa préservation en complément de son indication à l'OAP.</p>
<p>La partie qui se situe en zone inondable pourrait-elle être évitée ? Merci pour vos précisions.</p>	<p>Une petite frange Nord du secteur UEc délimité est effectivement classée en zone inondable naturelle rouge Le règlement de la zone rouge interdit une large majorité de travaux et notamment toute construction nouvelle ; il autorise toutefois les parcs de stationnement de véhicules non imperméabilisés sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif de prévision des crues ou encore la création de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables...) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle aux écoulements des crues.</p> <p>Aucun aménagement de type voirie secondaire ou stationnement n'étant prévu sur ces terrains, nous proposons de maintenir le classement en UEc (notons que cette frange était auparavant incluse dans la zone UEzt sans ce classement ait à l'époque été remis en cause).</p>
<p>Le projet est très exposé au risque incendie (zone de précaution forte du PPRif). Quelles sont les mesures d'atténuation ?</p>	<p>L « Etude de l'aléa feu de forêt – Parc des Vautes – Projet Pics Studio – Saint-Gély-du-Fesc » - ALCINA, Février 2023) actualisée précise l'ensemble des mesures de réduction du risque incendie (OLD, accès et desserte pompiers, réseau d'hydrants ...).</p> <p>Le chapitre 5.2.4 du rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU sera complété en conséquence :</p> <p>Obligations légales de débroussaillage :</p> <p>Les mesures de débroussaillage seront mises en œuvre conformément à l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013, avant le début des travaux d'aménagement et de construction et feront l'objet d'un entretien régulier permettant une conformité avec l'arrêté préfectoral en toutes conditions. La SAS Pics Studio réalisera les travaux nécessaire et l'entretien régulier pour respecter les modalités techniques du débroussaillage réglementaire (OLD) autour des installations ; elle se substituera aux riverains responsables des OLD pour mener</p>

	<p>à bien ces travaux.</p> <p>Les surfaces concernées par ces OLD comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ensemble de l'emprise du projet où une végétation est conservée ; - les zones jusqu'à 50 m de distance des bâtiments et parkings lorsqu'elles dépassent l'étendue de l'emprise de projet ; - une bande de 10 m de largeur supplémentaire, que sera entretenue par la SAS Pics Studio selon les normes OLD, sur les 4 secteurs où l'aléa reste de niveau « très fort » (localement intensité « exceptionnelle » possible) à une distance de 50 m des bâtiments. <p>La surface totale de végétation entretenue sera d'environ 7,4 ha pour les OLD.</p> <p>Le secteur dans la boucle des Vautes, requalifié en parc arboré, fera l'objet d'un plan de gestion concerté associant paysagistes et spécialistes du risque incendie.</p> <p>Les abords des voies d'accès et des voies de circulation seront également entretenus.</p> <p>Desserte :</p> <p>Le projet prévoit une voie de circonvolution interne accessible aux véhicules de secours conformément aux préconisations du SDIS 34 ; un accès pompiers depuis la Rue des Vautes sera en complément créé sur la partie Sud du secteur.</p> <p>Hydrants :</p> <p>Trois poteaux incendie de ville sont présents au niveau du secteur de projet Pics studio le long de la Rue des Vautes, et 2 plus éloignés sur ce même axe. Afin de respecter les prescriptions du PPRIF de la commune de SAINT-GÉLY-DU-FESC, 6 poteaux incendie seront ajoutés à ceux existants.</p> <p>Le contenu de l'« Etude de l'aléa feu de forêt – Parc des Vautes – Projet Pics Studio – Saint-Gély-du-Fesc » - ALCINA, Février 2023) est plus détaillé ci-après dans la réponse à la réserve émise par la DDTM concernant la prise en compte du risque feu de forêt.</p>
--	--

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.	<p>Le dimensionnement des aires de stationnement vise à répondre aux besoins du projet tant en fonctionnement courant qu'en fonctionnement exceptionnel (lors de manifestations importantes) de façon à éviter tout risque de stationnement sauvage le long de la Rue des Vautes voire sur les quartiers périphériques.</p> <p>En parallèle, plusieurs dispositions seront mises en place pour favoriser autant que possible les mobilités alternatives ; un système de navettes sera ainsi mis en place à destination des personnes travaillant sur site ; d'autres initiatives pourront être développées de type incitation et accompagnement au covoiturage.</p>

4. Observations de la Communauté de communes du Grand Pic Saint Loup	Réponses de la commune de Saint-Gély-du-Fesc
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Il sera intégré au chapitre 7.1 - Compatibilité avec le SCoT du Pic Saint-Loup Vallée de l'Hérault du rapport de présentation le décompte de la consommation d'espace à vocation économique sur la commune depuis 2013 (TO du SCoT), à savoir :</p> <p>Les 4 ha de la zone du cinéma MEGARAMA.</p> <p>Le solde du foncier à vocation économique est donc de 24 ha.</p> <p>L'ensemble des projets connus à ce jour couvrent une superficie totale de 18,5 ha, inférieure à ce solde de 24 ha :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet « Pics Studio » sur 14,5 ha, - l'extension de la zone d'activités du Rouergas (zone 1AUE) sur 1 ha, - l'extension de la zone d'activités commerciales Sud (Uezt) sur 1 ha, - l'extension à vocation d'activités dans le prolongement du cinéma MEGARAMA (zone UEzvc) sur 2 ha.

5. Observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault	Réponses de la commune de Saint-Gély-du-Fesc
<p>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.</p> <p>Concernant cette étude, il est attendu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une présentation du projet : plan masse, caractéristiques principales : nombre, usage, superficie des bâtiments envisagés, maillage... - 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'aléa, avec l'emprise du futur LIEN et avec le projet d'EHPAD justifiera l'abaissement de l'aléa, 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'aléa moins élevé. - Une présentation détaillée des équipements de défense prévus et de leur implantation pour les 2 projets (Pic Studios 	<p>Pour lever cette réserve, le bureau d'études ALCINA a produit une nouvelle étude (« Etude de l'aléa feu de forêt – Parc des Vautes – Projet Pics Studio – Saint-Gély-du-Fesc » - ALCINA, Février 2023).</p> <p>Cette étude a été jointe au dossier d'enquête publique conjointe (pièce C4-3c) ; elle a également été portée en annexe au mémoire en réponse à l'avis de la MRAe Occitanie sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en date du 8 décembre 2022.</p> <p>Sur le fond, cette nouvelle étude répond aux réserves émises par la DDTM (et aux recommandations de la MRAe) ; elle comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une présentation du projet : plan masse, caractéristiques principales (destination et superficie des bâtiments prévus, plan de composition). • une analyse et une cartographie de l'aléa avant aménagements. Ces éléments seront réintégrés au chapitre 2.9.2 du volet état initial de l'environnement du rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU. <p>L'emprise du projet Pics Studio se trouve dans une zone soumise à un aléa feu de forêt « faible » à « très fort ». Les milieux où les résineux sont présents, généralement avec un sous-étage important (pinèdes, garrigues boisées) présentent des secteurs d'aléa « fort » à « très fort ».</p> <p>Le niveau d'aléa défini comme « exceptionnel » au Porter A Connaissance départemental sur la quasi-totalité du périmètre de projet Pics Studio est ainsi affiné et montre un gradient d'aléa au sein du projet</p>

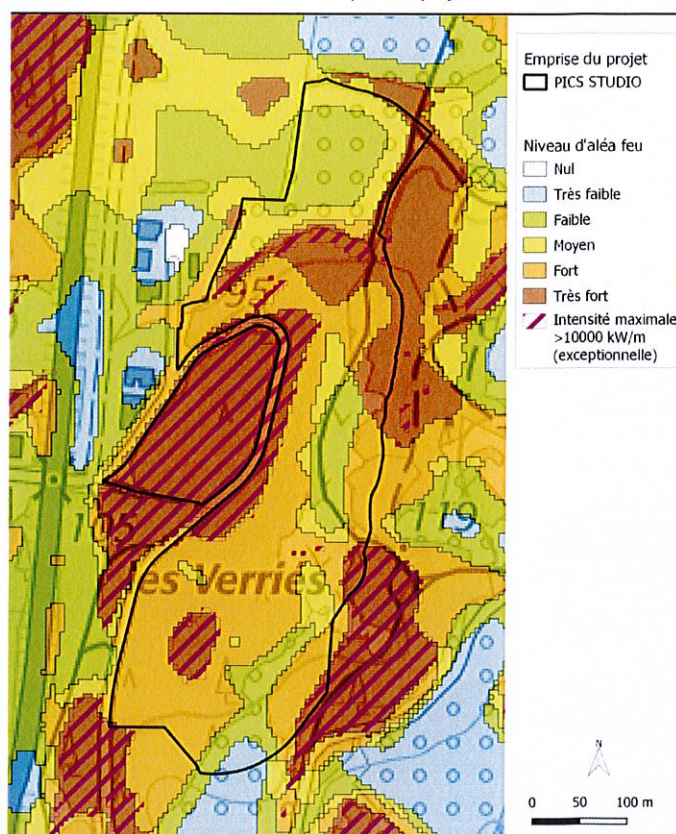
et EHPAD).

- Des précisions sur la mise en œuvre et la maîtrise foncière en lien avec les actions proposées en conclusion (page 47 de l'étude).

Ces différents points ont fait l'objet d'un avis détaillé communiqué par mail à la commune

(voir carte ci-après)

Aléa feu de forêt subi - emprise du projet PICS Studio



Alcina

Source : MG Atelier, Alcina
Fond : SCAN 25 © IGN
Réalisé sous QGIS 3.22
Date : 2023-02-10

- une analyse et une cartographie de l'aléa après aménagements intégrant à la fois le projet PICS studio, le futur EHPAD voisin au Sud et le tracé du LIEN en cours de travaux. Ces éléments seront intégrés au chapitre 4.5.2 du volet incidences du rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU.

L'aléa de forêt, lié à la végétation, sera modifié par le défrichement préalable à la réalisation du projet, des infrastructures (voiries, dessertes, accès) et des superstructures (hydrants et moyens de surveillance) impactant la végétation naturelle.

L'aléa potentiel est en conséquence requalifié en créant une carte du combustible dans laquelle :

Sur le secteur PICS Studio :

- La zone défrichée comportant les accès, les principaux parkings et bâtiments est requalifiée sans végétation « Routes, pistes, bâtiments ».
- La boucle de la Rue des Vautes comportant les bâtiments de formation est requalifiée en partie en artificialisé (« Routes, pistes, bâtiments ») pour les bâtiments et espaces d'accès périphériques et en partie en « parc arboré » (« Pinèdes claires débroussaillées ») pour la partie Ouest qui sera entretenue régulièrement.

- La fange Sud du projet, la voie de circonvolution et la voie de desserte agricole du verger compléteront le débroussaillage et l'éclaircissement des boisements existants, de même que les abords directs des bâtiments (type de végétation initial reclassé en « débroussaillé »).
- Les bassins de rétention sont requalifiés en « Pelouses et friches basses » et entretenus comme tels.
- Les zones situées au-delà des limites du périmètre de projet Pics Studio et concernées par les Obligations Légales de Débroussaillage sont requalifiées avec la même végétation en état « débroussaillé ».

Sur le secteur du futur EHPAD au Sud :

- Les accès, parkings et bâtiments sont requalifiés sans végétation en « Routes, pistes, bâtiments ».
- Le verger d'olivier du côté Sud est conservé.
- Les bassins de rétention sont requalifiés en « Pelouses et friches basses » et seront entretenus comme tels.
- Les espaces intermédiaires de parc arboré maintenant certains arbres en place et prévoyant une intégration paysagère sont requalifiés en état « débroussaillé ».
- Les zones situées au-delà du périmètre de projet et concernées par les Obligations Légales de Débroussaillage sont requalifiées avec la même végétation en état « débroussaillé ».

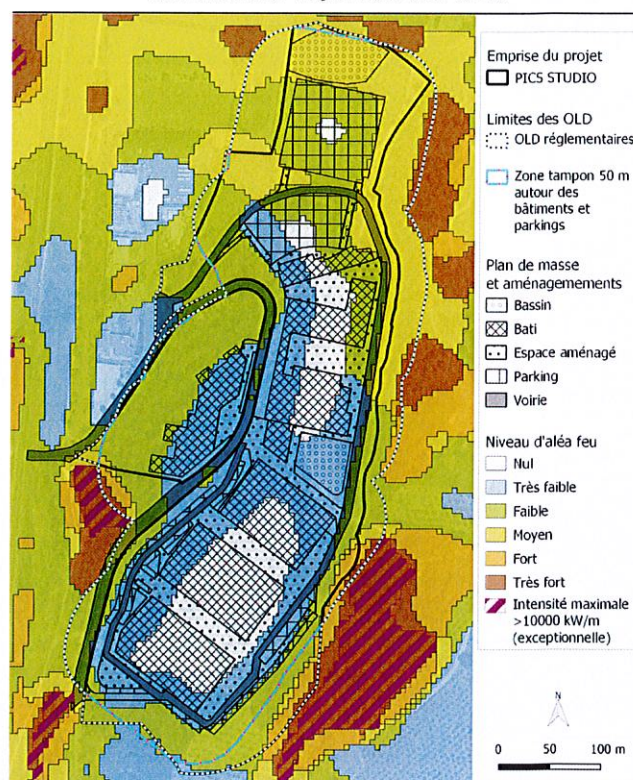
Autour du tracé du LIEN

- Une bande débroussaillée de 5 m est considérée, conformément aux OLD.

L'aléa est recalculé avec les mêmes paramètres que pour la qualification de l'état actuel. Une fois le projet intégré dans l'occupation du sol (voir carte ci-après) :

- L'aléa est ramené sur une majeure partie de la surface du projet Pics Studio à des niveaux « très faible » à « faible ».
- L'aléa reste de niveau « moyen » dans la zone au Nord, aux abords des parkings et au-delà de la voie de circonvolution
- Très localement du côté Sud-Est, la bordure de la zone de projet est située en aléa « fort » ; les bâtiments sont néanmoins tous positionnées à plus de 30 m de ce niveau d'aléa.

Aléa feu de forêt - Projet PICS STUDIO et OLD



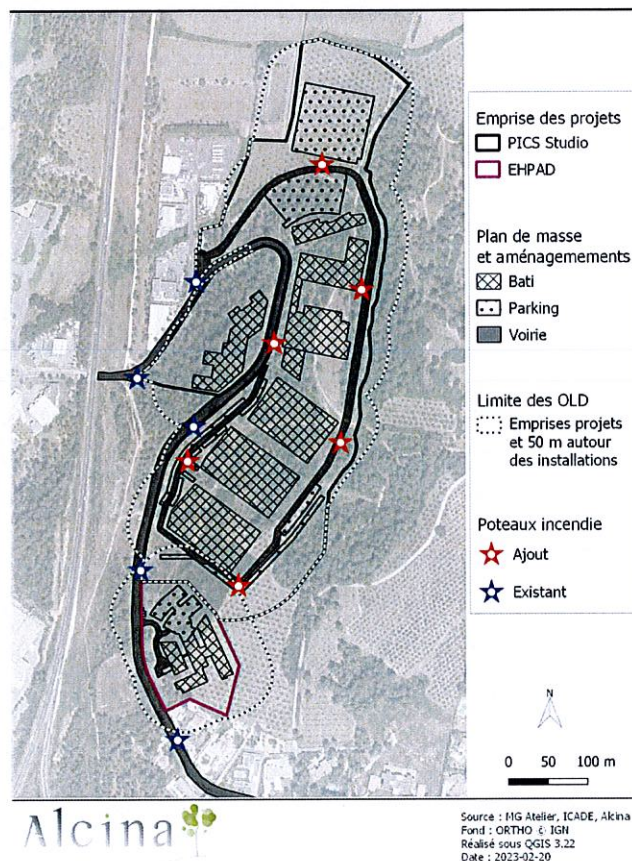
Alcina

Source : M6 Atelier, Alcina
 Fond : ORTHO © IGN
 Réalisé sous QGIS 3.22
 Date : 2023-02-13

- une présentation détaillée des mesures de défendabilité et des équipements de défense prévus et de leur implantation pour les deux projets (Pics Studio et EHPAD). Ces éléments seront intégrés au chapitre 5.2.4 du volet mesures d'évitement, de réduction et de compensation du rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU.
 - Le secteur de projet Pics Studio est directement accessible par la Rue des Vautes à partir de la RD 986. La desserte existante est conforme aux prescriptions du PPRIF de la commune de SAINT-GELY-DU-FESC. L'accès aux bâtiments par la route et les cheminements internes sera maintenu complètement dégagé afin de permettre la circulation, le stationnement et l'action des véhicules de secours en tout temps ; toute entrave à la circulation des engins de secours sur les voies d'accès sera levée.
- Le projet prévoit une voie de circonvolution accessible aux véhicules de secours conformément aux préconisations du SDIS 34 ; un accès pompiers depuis la Rue des Vautes sera en complément créé sur la partie Sud du secteur de projet.

- Trois poteaux incendie de ville sont présents au niveau du secteur de projet PICS studio le long de la Rue des Vautes, et 2 plus éloignés sur ce même axe. De tels équipements doivent être situés à moins de 150 mètres de l'entrée effective des bâtiments. Afin de respecter les prescriptions du PPRIF de la commune de SAINT-GELY-DU-FESC, 6 poteaux incendie seront ajoutés à ceux existants. Le plan suivant localise les poteaux existants et les 6 nouveaux poteaux incendie projetés.

Défendabilité - projets PICS Studio et EHPAD



- Les bâtiments respecteront les règles de construction édictées par le PPRIF de la commune de SAINT-GELY-DU-FESC concernant les enveloppes, les ouvertures, les couvertures, les conduits extérieurs de cheminées, les conduits et canalisations diverses, les auvents et les éventuels barbecues.
- Les mesures de prévention suivantes en phase chantier seront respectées : interdiction des sources de feu non indispensables au chantier, cantonnement des travaux générateurs de feu tels que soudure ou discage sur des zones dédiées couvertes de matériaux incombustibles sur au moins 5 mètres de rayon.

• **une analyse détaillée de la mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage et de la gestion de la végétation**

Les mesures de débroussaillage seront mises en œuvre conformément à l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013, avant le début des travaux d'aménagement et de construction et feront l'objet d'un entretien régulier permettant une conformité avec l'arrêté préfectoral en toutes conditions.

La SAS Pics Studio réalisera les travaux nécessaires et l'entretien régulier pour respecter les modalités techniques du débroussaillage réglementaire (OLD) autour des installations ; elle se substituera aux riverains responsables des OLD pour mener à bien ces travaux.

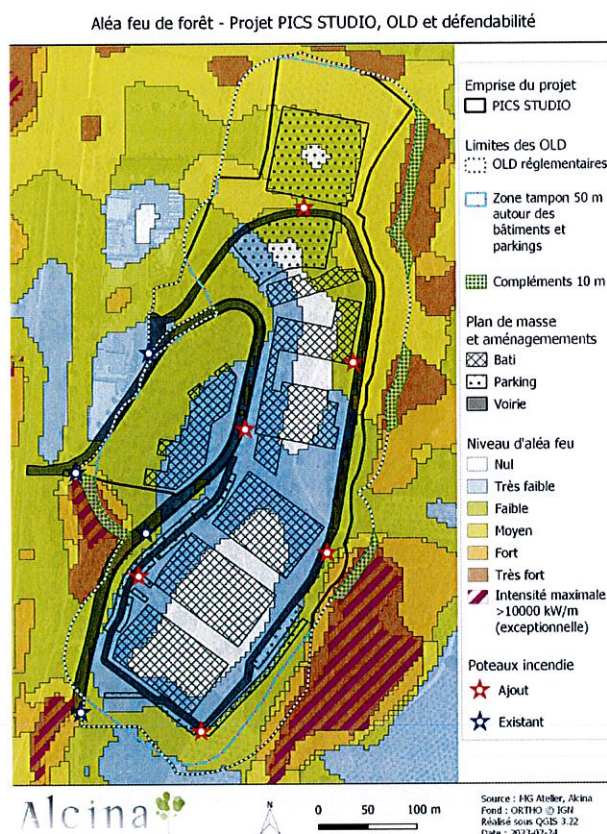
Les surfaces concernées par ces OLD, représentées sur la carte suivante, comprennent :

- L'ensemble de l'emprise du projet où une végétation est conservée ;
- Les zones jusqu'à 50 m de distance des bâtiments et parkings lorsqu'elles dépassent l'étendue de l'emprise de projet ;
- Une bande de 10 m de largeur supplémentaire, que sera entretenue par la SAS Pics Studio selon les normes OLD, sur les 4 secteurs où l'aléa reste de niveau « très fort » (localement intensité « exceptionnelle » possible) à une distance de 50 m des bâtiments. Cette bande est limitée à une faible largeur pour un moindre impact sur le milieu naturel, tout en ajoutant une protection supplémentaire dans des zones très sensibles au risque incendie.

La surface totale de végétation entretenue sera d'environ 7,4 ha pour les OLD, répartis selon le tableau suivant :

Type de végétation	Surface réglementaire	Surface ajoutée (largeur 10 m)
Pinède	56 180 m ²	3 570 m ²
Pelouses et friches basses	8 345 m ²	130 m ²
Garrigues boisées à chênes	5 640 m ²	30 m ²
Ripisylves	120 m ²	-
TOTAL	70 285 m ²	3 730 m ²

Le secteur dans la boucle des Vautes, requalifié en parc arboré, fera l'objet d'un plan de gestion concerté associant paysagistes et spécialistes du risque incendie. Les abords des voies d'accès et des voies de circulation seront également entretenus.



En outre, il devra être étudié si l'orientation d'aménagement et de programmation doit être adaptée pour tenir compte de ces compléments

Sur la forme, les éléments de l'étude ALCINA de février 2023 seront intégrés (comme indiqué précédemment) au rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU en substitution des éléments issus de l'étude ALCINA de juillet 2022, et au résumé non technique et méthodes de l'évaluation environnementale.

Par ailleurs l'« Etude de l'aléa feu de forêt – Parc des Vautes – Projet PICS Studio – Saint-Gély-du-Fesc » datée de juillet 2022 et portée en annexe du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sera remplacée par la nouvelle étude de février 2023.

L'orientation d'aménagement et de programmation sera complétée des aménagement et équipements de défense préconisés par cette étude : accès pompiers sur la Rue des Vautes ; indication d'hydrants supplémentaires ; indication d'une bande de débroussaillage supplémentaire de 10 m de large sur les secteurs où l'aléa reste de niveau « très fort » (localement intensité « exceptionnelle » possible).

Les études et compléments mentionnés ci-avant sont à produire dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Il est à rappeler que le secteur est soumis à une autorisation de défrichement.

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.

- **Réserve** : Le secteur de projet « Pics Studio » est inclus dans plusieurs périmètres de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine :
 - 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

A la suite de cette réserve, la SA Pics Studio a fait réaliser par le bureau d'études SEIRI une « **Analyse de la compatibilité du projet, en phase travaux et exploitation, avec les prescriptions des différents périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages** ».

Cette étude répond à la réserve émise par l'ARS dans la mesure où elle montre l'absence d'incidences sur les eaux souterraines (ainsi qu'à une des recommandations émises par la MRAe). Nous en reprenons ici les principales conclusions qui seront intégrées au chapitre 4.1.2 du rapport de présentation et au résumé non technique et méthodes de l'évaluation environnementale du dossier de mise en compatibilité du PLU.

• En phase travaux

En phase travaux, deux phases à risques sont distinguées :

- Les travaux de terrassement et de réalisation des fondations
- Les travaux généraux.

Les terrassements du projet Pics Studio sont essentiellement liés à :

- La réalisation du parking en sous-sol des écoles, nécessitant un décaissement de 4,60 m localement, au point le plus haute contre la Rue des Vautes ; ce décaissement concerne l'horizon géologique de calcaire beige peu fracturé.
- La réalisation des deux plateformes des studios, nécessitant localement un décaissement de 8 à 10 m contre la Rue des Vautes et de 3,90 m au Sud du projet au point le plus haut altimétriquement ; ces décaissements concernent l'horizon de calcaire beige peu fracturé (pour la plateforme haute au Sud) et l'horizon de calcaire beige.

Compte tenu de la faible perméabilité des sols en place, du terrassement des plateformes dans les calcaires beiges peu fracturés et de la non-venue d'eau lors des sondages effectués par EGSA dans le cadre de l'étude de sol jusqu'à une profondeur de 10,00 m, on peut estimer que les terrassements du projet, moyennant les mesures de précaution proposées par SEIRI en phase chantier pour éviter tout risque de pollution auront peu d'impact sur la ressource en eau souterraine du site. En effet, la nappe est relativement profonde au droit du site. Toutefois, le suivi piézométrique mis en place sur 6 mois permettra de vérifier la fluctuation de la nappe et d'adapter les mesures en phase chantier en conséquence.

eaux souterrains 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.
- 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.

Les prescriptions du PPR du captage de Pradas n'amènent pas de contraintes complémentaires.

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.

• En phase exploitation

Le projet Pics Studio n'entre pas dans le champ des installations et activités interdites en application des arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable concernant le périmètre de projet.

Le projet entre dans le champ des installations et activités réglementées sur les points suivants :

- Places de stationnement : les eaux de ruissellement sur les parkings seront collectées vers les bassins de rétention 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.
- Gestion des déchets et ordures ménagères : local technique prévu, étanche et entretenu.
- Groupe électrogène dans les bâtiments avec stockage d'hydrocarbures : la mise en place de dispositions adaptées (cuve de rétention...) permettra que le stockage d'hydrocarbures du groupe électrogène ne constitue pas une menace pour la qualité des eaux souterraine.

Il est précisé par ailleurs qu'il n'y aura pas de stockage de produits phytosanitaires, d'engrais ou de matières fermentescibles sur le site de Pics Studio.

Les eaux usées seront raccordées au réseau public d'assainissement ; les canalisations d'eaux usées seront spécialement conçues en vue d'assurer une étanchéité maximale et cette étanchéité fera l'objet d'un contrôle régulier par les services de la Communauté de communes.

Les espaces verts seront entretenus sans utilisation de produits phytosanitaires de synthèse.

Des mesures de surveillance et d'entretien des ouvrages hydrauliques d'une part (travaux périodiques annuels d'entretien de la végétation des berges et des fonds de noues, travaux ponctuels suite à chaque évènement pluvieux important) et la définition d'opérations et moyens d'intervention en cas de pollution accidentelle induiront un faible impact du projet Pics Studio sur les eaux souterraines.

NB : ces éléments ont été portés dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe.

<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-Gély-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). Il est attendu : <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>En réponse à l'observation de l'ARS (reprise en recommandation par la MRAe), la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup / Direction Eau et Assainissement a mis à jour sa « Note d'analyse concernant le raccordement des projets « Pics Studio » et « EHPAD des Vautes » aux ouvrages de production et de distribution d'eau potable et de collecte et de traitement des eaux usées de la commune de Saint-Gély-du-Fesc ».</p> <p>Nous reprenons ici les principaux éléments et conclusions de cette note en date du 21 février 2023 qui seront intégrés au chapitre 4.9 – Incidences sur la desserte en eau potable et le traitement des eaux usées du rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU.</p> <p>Concernant l'alimentation en eau potable, la commune de Saint-Gély-du-Fesc est alimentée par l'import de la source du Lez dont la convention de vente en gros fixe le volume journalier à 12 340 m³/jour. A ce jour, comme d'ores et déjà indiqué au rapport de présentation du dossier de DPMEC du PLU, le volume journalier résiduel disponible sur l'Unité de Distribution du Lez Sud à laquelle est rattachée la commune de Saint-Gély-du-Fesc, est de 1 000 m³/jour.</p> <p>Les besoins en eau potable liés au projet Pics Studio et au projet d'EHPAD ont été estimés à 345 m³/jour répartis de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pics studio : un volume journalier de pointe de 320 m³/jour et un débit de pointe instantané de 5,5 l/s, incluant les consommations liées aux personnes présentes sur site et l'arrosage (base de 92 m³/jour sur 5 mois) ; - EHPAD ; un débit de pointe journalier de 25 m³/jour incluant la consommation des pensionnaires et personnels, la buanderie et l'arrosage. <p>Considérant un volume de 345 m³/jour supplémentaire, le volume journalier sera porté à 2 585 m³/jour et 3 300 m³/jour en pointe. La ressource en eau sera donc sollicitée en deçà du volume maximum autorisé (volume résiduel de 1 000 m³/jour). Cette sollicitation correspondra à un tiers de la capacité restante qui sera complétée à l'horizon 2027 par la mise en service de la nouvelle ressource en eau du Redonel implanté sur la commune de Saint-Gély-du-Fesc et d'ores et déjà autorisée par arrêté préfectoral du 21 septembre 2021. Il est à noter que la capacité de production du Redonel sera fixée en année n à 3 000 m³/jour, puis à terme en année n+1 à 4 000 m³/jour.</p> <p>Le calendrier prévisionnel du projet du Redonel est le suivant : Etudes de maîtrise d'œuvre : 2023/2024 ; exécution des travaux : 2025 à 2027 ; mise en service courant 2027.</p> <p>Cet investissement offrira en 2027 une capacité de production de 4 000 m³/jour (1 000 m³/jour + 3 000 m³/jour).</p>
--	--

A noter le PLH de la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup identifie un potentiel de 452 logements sur l'UDI Lez Sud à l'horizon 2030, ce qui correspond à un besoin en eau équivalant à environ 400 m³/jour.

De plus, en raison des problématiques de ressource en eau sur l'UDI du Suquet, il est envisagé un basculement de la commune d'Argelliers, située sur le territoire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, sur l'UDI Lez Sud pour couvrir les besoins en eau de cette communes, évalués selon ce même horizon, à 300 m³/jour.

Au total, les besoins en eau supplémentaires de l'UDI Lez Sud devraient donc atteindre à l'horizon 2030, 1 045 m³/jour (345 m³/jour liés à Pics Studio et à l'EHPAD + 400 m³/jour liés au développement démographique + 300 m³/jour liés au rattachement de la commune d'Argelliers). La ressource en eau sera donc largement excédentaire à l'horizon du projet.

C'est la conclusion de la note de la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup : *« En matière d'alimentation en eau potable, considérant les besoins en eau évalués à l'horizon 2030 sur l'intégralité de l'Unité de Distribution du Lez Sud, la ressource en eau sera très largement suffisante à l'horizon 2027 puisque la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup envisage de poursuivre le programme de travaux issu des conclusions du Schéma Directeur de l'Ex SMEA, parmi lesquels figure les prélèvements depuis le champ captant du Redonel (pour mémoire autorisé par arrêté préfectoral du 21 septembre 2021).*

Cette nouvelle ressource en eau, dont la mise en service est prévue à l'horizon 2027, permettra de répondre au besoin de développement de l'UDI Lez Sud. Le calendrier de mise en service du Redonel paraît compatible avec le planning prévisionnel des opérations d'urbanisme ».

Comme déjà indiqué au chapitre 4.9.1 du rapport de présentation de la DPMEC du PL, la distribution d'eau potable sur le secteur « Pics Studio » sera assurée par le réservoir de Coulondres d'un volume de 2 500 m³.

Actuellement, le volume total mis en distribution depuis ce réservoir est de 2 960 m³/jour, avec une autonomie de 20 heures. Compte tenu du projet, ces valeurs passeraient à terme à 3 305 m³/jour et un peu moins de 18 heures d'autonomie (et non 3 280 m³/jour et 18 heures d'autonomie comme indiqué au rapport de présentation qui ne prenait pas en compte les consommations liés à l'EHPAD), bien inférieures aux 24 heures réglementaires. Dans ce cadre, une bache tampon privée sera mise en place au sein du projet par le porteur de projet Pics Studio de façon à lisser les débits de pointe générés sur le réseau de distribution et disposer d'une réserve d'eau de secours en cas de problème avéré sur l'ouvrage de stockage principal.

Pour rappel, comme déjà indiqué au rapport de présentation, le réseau de distribution de l'Allée Saint Exupéry est suffisamment dimensionné pour transiter le débit de pointe futur (estimé à + 5,5l/s). La canalisation desservant le projet traversant le golf du Pic Saint-Loup présente par contre des signes de fragilisation qui risquent d'être aggravés par la sollicitation supplémentaire. Un renouvellement sera donc à envisager (disposition reprise en tant que mesure réductrice d'impact).

Le renforcement de la capacité de stockage du réservoir de Coulondres pour répondre aux 24 heures réglementaires de stockage et le renouvellement du réseau de distribution traversant le golf du Pic Saint-Loup sont d'ores et déjà portées au chapitre 5.2.6 en tant que mesures de réduction. La Communauté de communes du Grand Pic saint Loup précise dans sa note d'adéquation que ces travaux seront portés au programme pluriannuel d'investissement qui sera établi à l'issue du schéma directeur intercommunal d'eau potable en cours d'élaboration, sans pour autant que cet aspect soit à ce jour bloquant pour la réalisation des projets Pics Studio et EHPAD des Vautes.

Concernant l'assainissement, les données figurant au rapport de présentation de la DPMEC du PLU restent inchangées :

- la station d'épuration de Saint-Gély-du-Fesc dispose d'une capacité de traitement de 14 800 Equivalents-Habitants (EH), soit 888 kg de DBO5. Au regard des derniers bilan 24 h de 2022, la station présente un taux de charge hydraulique maximal de 88,7% et un taux de charge polluante DBO5 maximal de 72,1%, soit 648,5 kg/j de DBO5. La station reçoit ainsi une charge correspondant à 10 808 EH ce qui laisse une capacité disponible de 3 992 EH.
- Le projet Pics Studio représente un total de 385 EH auquel il convient d'ajouter 120 EH représentés par l'EHPAD (non pris en compte dans le rapport de présentation de la DPMEC), soit un total de 505 EH ce qui correspond à 30,3 kg de DBO5/jour.

La station d'épuration avec une capacité disponible de 3 992 EH, est en mesure de traiter les charges supplémentaires rejetées par les projets Pics Studio et EHPAD.

Il était indiqué au chapitre 4.9.2 du rapport de présentation que le poste de refoulement Saint Exupéry ne sera pas en capacité d'accepter l'ensemble des effluents ; le débit apporté par le projet sera en effet supérieur aux capacités théoriques des pompes en place et du diamètre de refoulement. Compte tenu des modifications apportées au projet, à savoir le basculement d'une partie seulement des effluents vers le poste de refoulement Saint Exupéry (225 EH), il apparaît que cet ouvrage est suffisamment dimensionné.

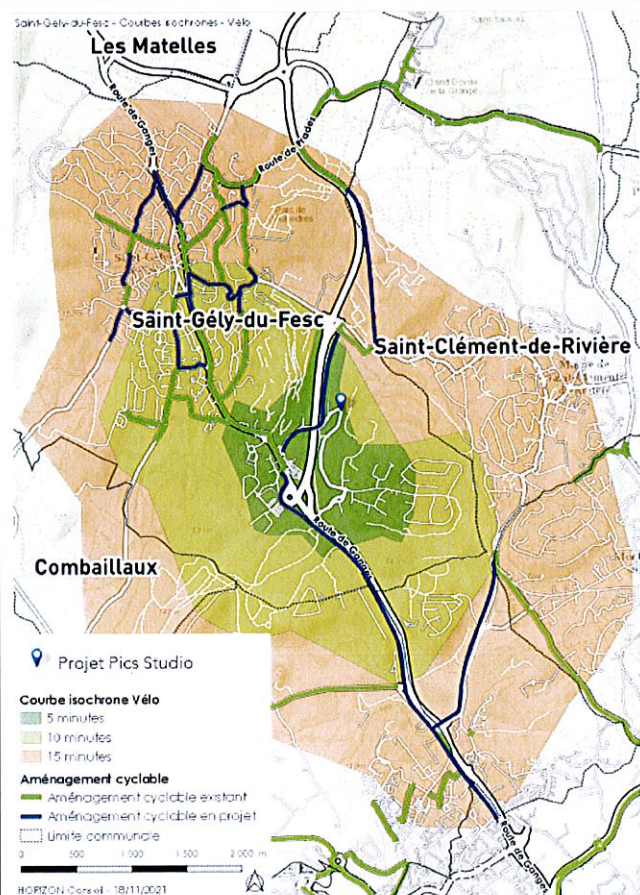
	<p>En revanche les conclusions portées au rapport de présentation concernant le poste de refoulement principal des Vauts restent inchangées. Cet ouvrage a atteint sa capacité maximale et présente des dysfonctionnements récurrents ; il ne sera donc pas en capacité de transiter sans dysfonctionnement les effluents rejetés par le projet Pics Studio et par le futur EHPAD. Un redimensionnement complet de cet ouvrage et de son refoulement devra être réalisé ; la mise en service de ce nouvel ouvrage, sous maîtrise d'ouvrage publique mais financée par le porteur de projet, est prévue à l'horizon 2024 selon le calendrier suivant : étude de conception en 2023 et travaux courant 2024.</p> <p>Ces modifications et précisions seront intégrées au rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU.</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...) 	<p>L'orientation d'aménagement et de programmation sera complétée par les schémas et les coupes figurant au rapport de présentation et illustrant les grands principes de traitement paysager du projet : plan masse paysager, coupe de principe du Parc des Ecoles, coupe de principe du parking Nord, coupe de principe de la grande clairière centrale, coupe de principe des lisières forestières, coupe de principe d'un talus végétalisé, coupe de principe des restanques, choix d'essences lo cales et adaptées au terrain, dans le respect des ambiances paysagères du site</p> <p>Le texte de l'OAP sera également complété par la description des aménagements paysagers programmés.</p>
<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. 	<p>Le volet mobilités du rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU sera complété sur plusieurs points :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur la forme, pour améliorer la compréhension : noms des voies et lieux-dits sur les cartes d'illustration figurant au rapport de présentation • Sur le volet des modes doux de déplacements sur la base de l'étude complémentaire produite par le cabinet Horizon Conseil en janvier 2023 (« Projet Pics Studio Commune de Saint-Gély-du-Fesc – Etude de trafic et d'impact circulatorio » Horizon Conseil – janvier 2023). <p>☞ Intégration au Chapitre 2.3.3 - Modes actifs de déplacement, des éléments complémentaires suivants :</p> <p><u>Accessibilité piétonne</u></p> <p>Les deux cartes ci-après présente la qualité des cheminements piétons actuels autour du site de Pics Studio et les isochrones à 5/10/15 mn à pied seront ajoutées</p>

Concernant l'accessibilité piétonne en situation actuelle, les points suivants seront mis en exergue :

- Une localisation du projet à l'écart de la majorité des pôles d'attraction de la commune et donc peu accessible à pied ; toutefois des trottoirs de qualité convenable et acceptable Rue des Vautes et le long de la RD986e1 permettant notamment de rejoindre les deux arrêts de bus « ZA Verries » situées le long de la RD 986^E.
- Une certaine « proximité » avec le secteur commercial de la Z.A.C. des Vautes, accessible en 10 / 15 mn à pied
- Un mode d'accès « piéton » logiquement secondaire, notamment au regard du fonctionnement du site Pics Studio.

Accessibilité cyclable

Le projet Pics Studio s'inscrit dans un environnement caractérisé par la présence de plusieurs itinéraires cyclables, départementaux et communaux, présentés sur la carte ci-après



Concernant l'accessibilité cyclable en situation actuelle, les points suivants seront mis en exergue :

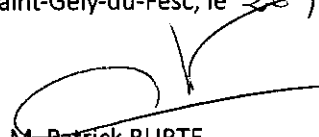
- Une commune équipée de plusieurs itinéraires cyclables, notamment en traversée Nord - Sud mais une absence d'aménagement sécurisant les déplacements à vélo Rue des Vautes à ce stade.
- Des pôles générateurs de déplacements communaux à moins de 10 / 15 mn à vélo du site de Pics Studio.
- Des projets structurants en cours d'aménagement pour développer le maillage inter communal : liaison Saint-Gély-du-Fesc – Montpellier le long de la RD986 (vélo-ligne 10a), assurant une liaison avec l'entrée Nord de Montpellier en 20 minutes environ ; liaison Saint-Gély-du-Fesc - Saint-Clément-de-Rivière s'adossant à l'élargissement en cours de la déviation de Saint-Gély-du-Fesc (RD986).
- Aménagement de la rue des Vautes (depuis la voie verte existante au sud de Saint Gély du Fesc) : Cette voie comprend une chaussée de 7 m de large, bordée par des trottoirs de largeur variant de 1 à 2 m. Au vu du volume de trafic sur la rue des Vautes sur la section comprise entre le giratoire du Lauzard (connexion avec la RD986e1) et le giratoire d'accès à l'enseigne Intermarché (7 300 véh/jour ouvré), un trafic mixte véhicules / cyclistes n'est pas adapté. La connexion avec la voie verte existante pourrait être envisagée au niveau du passage piéton existant situé dans la partie centrale de la rue (rampe à créer) puis une voie verte pourrait être aménagée le long de la voie jusqu'au Nord du giratoire de l'Intermarché. Au-delà, au Nord du giratoire, au vu du faible trafic (moins de 3 500 / 4 000 véh/jour), une voie partagée pourrait être envisagée, intégrant s'il y a lieu des dispositifs de modération des vitesses afin de s'inscrire dans un aménagement de type voie apaisée / zone 30.
- Un mode de déplacement vélo pertinent pour assurer des déplacements internes à Saint-Gély-du-Fesc, à terme vers Montpellier

Le projet Pics Studio intégrera une offre en stationnement vélos conséquente, de l'ordre de 110 emplacements sécurisés sur le pôle de formation / écoles et de 200 places sécurisées sur le site même des studios, qui permettront aux personnes se rendant sur le site en vélo de stationner leur vélo en toute sécurité, mais également de se déplacer en vélo à l'intérieur du site.

NB : Suite à l'avis de la MRAe sur le DPMEC du PLU et conformément au mémoire en réponse joint au dossier d'enquête publique, le chapitre 2.3.2 – Desserte par les transports collectifs, sera également complété de données chiffrées sur l'offre actuelle de desserte bus figurant dans

	<p>l'étude complémentaire produite par le cabinet Horizon Conseil en janvier 2023.</p> <p>Comme indique dans cette étude, si le niveau d'offre actuel apparaît attractif pour les résidents de Saint-Gély-du-Fesc à destination de la ville centre de Montpellier, l'offre en « contre pointe » reste plus modeste et ne semble pas constituer pour l'heure une alternative suffisamment crédible et attractive pour les futurs salariés du site Pics Studio.</p> <p>Un système de navettes sera en conséquence mis en place à destination des personnes travaillant sur le site Pics Studio, offrant une alternative à la voiture individuelle ; d'autres initiatives pourront être développées de type incitation et accompagnement au covoiturage</p> <p>Concernant plus spécifiquement la zone campus, une part importante des étudiants attendus sur site pourront loger dans la future résidence étudiante prévue à côté du cinéma MEGARAMA, à moins d'une vingtaine de minutes à pied du futur campus ; une navette sera également mise en place pour relier la future résidence étudiante au campus, limitant ainsi l'usage de la voiture personnelle.</p>
<p>- 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).</p>	<p>Le chapitre 7.1 – Compatibilité avec le SCoT du Pic saint Loup vallée de l'Hérault du rapport de présentation de la Mise en Compatibilité du PLU sera complété par un paragraphe faisant le bilan de la consommation d'espace depuis 2013 et par l'analyse du résiduel encore disponible.</p> <p>Le SCoT affecte à la commune de SAINT-GELY-DU-FESC un potentiel d'extension de 28 ha à vocation d'activités économiques. Depuis 2013 (TO du SCoT), 4 ha ont été consommés correspondant à la zone du cinéma MEGARAMA, soit un solde de 24 ha. L'ensemble des projets connus à ce jour sont : le projet « Pics Studio » sur 14,5 ha, l'extension de la zone d'activités du Rouergas (zone 1AUE) sur 1 ha, l'extension de la zone d'activités commerciales Sud (Uezt) sur 1 ha et l'extension à vocation d'activités dans le prolongement du cinéma MEGARAMA (zone UEzvc) sur 2 ha, soit une superficie totale de 18,5 ha, inférieur au solde de 24,0 ha.</p> <p>NB : Suite à l'avis de la MRAe sur le DPMEC du PLU et conformément au mémoire en réponse joint au dossier d'enquête publique, le chapitre 7 du rapport de présentation sera complété par la justification de la compatibilité de la DPMEC avec le SCoT (pour les orientations non suffisamment développées), avec l'ensemble des documents de norme supérieure approuvés après l'approbation du SCoT (SRADETT Occitanie, SDAGE Rhône Méditerranée) et avec le PCAET de la Communauté de communes.</p>

Saint-Gély-du-Fesc, le 20/7/23


M. Patrick BURTE
Adjoint délégué à l'Urbanisme