

DOCUMENTS ANNEXES AUX REPONSES APPORTÉES AU
PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Remis le 11 juillet 2023

NB : chaque annexe est numérotée en cohérence avec la numérotation des observations portées au procès-verbal de synthèse (exemple : l'annexe 2.3 vient compléter la réponse à l'observation 3.2 du PV de synthèse).

Annexe 1.1 - Tableau de présentation de la traduction réglementaire des mesures ERC initiales et complémentaires

**Annexe 1 - Tableau indiquant les modalités d'intégration des mesures d'évitement, de réduction et de compensation
déjà identifiées ou à ajouter site aux avis des PPA**

Thématique	ERC déjà intégrée	Mode d'intégration	ERC complémentaire	Mode d'intégration
Environnement naturel	E : Exclusion du périmètre de projet et donc de l'emprise du secteur UEc 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.	Zonage règlementaire du PLU : classement en zone NGz de cet espace de 0,5 ha	Pas de complément	
	E : Maintien de l'olivieraie située au Sud du secteur de projet (espace favorable au Seps strié)	Orientation d'Aménagement et de Programmation : Schéma	Affirmation du maintien de l'olivieraie au Sud, telle qu'apparaissant à l'étude de feu de forêt ALCINA (intégration des mesures de réduction du risque, conformément à la demande de la DDTM)	Intégration au texte et au schéma d'illustration de l'OAP de l'emprise de l'olivieraie conservée
	E : Aménagement d'un parc boisé (« Parc des Ecoles ») d'environ 1,1 ha sur le versant ouest de Pics Studio	Orientation d'Aménagement et de Programmation : aménagement sur le versant Ouest de la colline, en contrebas du pôle de formation / bureaux, d'un parc arboré, espace de détente aux ambiances naturelles.	Renforcement de la préservation du parc boisé des Ecoles (demande émise par le Département et par la MRAe de traduire les mesures de réduction de manière opérationnelle)	Règlement graphique du PLU : Identification de ce parc en espace à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Règlement de la zone UEc / Article UEc2 : « Seuls seront autorisés en secteur à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme les aménagements légers (mobilier de type bancs et tables) et les cheminements piétons ; l'abattage des arbres sera

				limité à la mise en œuvre des obligations Légales de Débroussaillage ou à d'éventuelles mesures phytosanitaires ».
	R : Adaptation de la période de travaux sur l'année	Orientation d'Aménagement et de Programmation : adaptation de la période de travaux sur l'année de façon à éviter ou du moins réduire la probabilité de destruction d'individus et de limiter les effets du dérangement. NB : Les périodes de travaux sont indiquées au rapport de présentation uniquement (chapitre 5.2.2).	Renforcement de la traduction de la mesure (demande de la MRAe de traduire les mesures de réduction de manière opérationnelle)	Orientation d'Aménagement et de Programmation : complément porté à l'alinéa relatif aux périodes de travaux : « Les travaux de défrichement et de débroussaillage commenceront de façon privilégiée à l'automne ; les travaux de terrassement pourront avoir lieu dans la continuité ; une fois les travaux démarrés, aucune interruption n'aura lieu sous risque d'un retour des espèces les plus pionnières sur la zone d'emprise ».
	R : Eclairages	Orientation d'Aménagement et de Programmation : éclairage du site conçu et mis en œuvre de façon à limiter au maximum la pollution lumineuse et les incidences sur la faune et notamment les chiroptères NB : Les caractéristiques techniques des éclairages sont indiquées au rapport de présentation uniquement (chapitre 5.2.2).	Précisions sur l'adaptation de l'éclairage (demande de la MRAe de traduire les mesures de réduction de manière opérationnelle)	Règlement de la zone UEc / Article UEc4 : Complément à la rédaction de l'alinéa relatif aux éclairages : « Les éclairages devront respecter les caractéristiques techniques suivantes : - Les éclairages de type halogènes sont proscrits ; des éclairages au sodium à basse pression (si impossible sodium haute pression) sont privilégiés avec une température de couleur chaude. - Les réflecteurs seront orientés vers le sol, en aucun cas vers le haut et

				<p>l'abat-jour sera total avec un verre protecteur plat et non éblouissant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des luminaires sera adaptée au besoin d'éclairage avec une différenciation des usages voitures et piétons (le long des cheminements piétons, des bornes lumineuses à mi-hauteur seront privilégiées) »
	R : Clôtures	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation : Adaptation des clôtures périphériques (limite de secteur) au passage de la petite faune.</p> <p>Règlement de la zone UEc / Article UEc11 : « En limite du secteur UEc, les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur maximale de 2,00 m, doublées de végétaux et adaptée au passage de la petite faune (taille des mailles adaptée et /ou ouvertures e bas de clôtures régulièrement espacées) ».</p> <p>NB : Les caractéristiques techniques des passages petites faune sont indiquées au rapport de présentation uniquement (chapitre 5.2.2).</p>	Précisions sur la nature des clôtures (demande de la MRAe de traduire les mesures de réduction de manière opérationnelle)	<p>Règlement de la zone UEc / Article UEc11 : Complément à la rédaction de l'alinéa relatif aux clôtures en limite du secteur UEc :</p> <p>« En limite du secteur UEc, les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur maximale de 2,00 m, doublées de végétaux et adaptée au passage de la petite faune (mailles de 20 x 20 cm minimum et/ou ouvertures de 25x25 cm en bas de clôtures tous les 50 mètres minimum).</p> <p>Un couvercle ou bouchon métallique viendra obturer les poteaux de clôtures creux de façon à éviter qu'ils ne constituent des pièges pour la microfaune, les chiroptères et les oiseaux »</p>

	R : Obligations Légales de Débroussaillage	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation : entretien des zones débroussaillée en accord avec les enjeux écologiques (création d'OLD alvéolaires, entretien mécanique hors périodes sensibles pour la faune)</p> <p>NB : Les modalités de création et d'entretien des zones débroussaillées en accord avec les enjeux écologiques sont indiquées au rapport de présentation uniquement (chapitre 5.2.2).</p>	Précisions sur les modalités des OLD (demande de la MRAe de traduire les mesures de réduction de manière opérationnelle).	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation : Complément porté à l'alinéa relatif au débroussaillage et à la notion d'OLD alvéolaires :</p> <p>«Le traitement alvéolaire consiste à ce que le débroussaillage soit le plus favorable possible au maintien des espèces végétales. Un abattage spécifique des arbres avec maintien des essences locales de strate arbustive sera fait ; des bouquets d'arbres seront conservés pour le maintien des espèces forestières ».</p>
	R : Bassins de rétention	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation : adaptation des bassins de rétention en faveur de la faune et notamment des amphibiens (création de zones de reproduction en faveur des amphibiens)</p> <p>NB : Les caractéristiques techniques des bassins favorables aux amphibiens sont indiquées au rapport de présentation uniquement (chapitre 5.2.2).</p>	Précisions sur l'aménagement des bassins de rétention (demande de la MRAe de traduire les mesures de réduction de manière opérationnelle)	<p>Règlement de la zone UEc / Article UEc4 : Complément à la rédaction du paragraphe relatif aux bassins de rétention</p> <p>« Les bassins de rétention seront optimisées dans leur conception pour être favorables à la faune. Les bassins seront végétalisés ; ils comporteront à minima un coté en pente douce (30% maximum) et une partie du fond du bassin comportera un sur-creusement de quelques m² au point le plus bas, favorable au développement larvaire des amphibiens ».</p>
Gestion hydraulique	R : Gestion des eaux pluviales	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation :</p> <p>Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de chacun des deux</p>	Pas de complément, si ce n'est l'adaptation des bassins à la faune (voir ci-avant).	

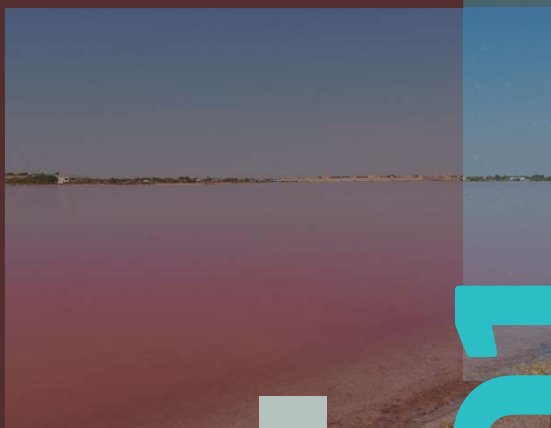
		<p>opérations composant Pics Studio. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront dimensionnés conformément aux prescriptions de la MISE de l'Hérault pour chacun des sous bassins versants délimités sur l'emprise de projet.</p> <p>Le schéma d'illustration de l'AOP localise les bassins envisagés.</p> <p>Règlement de la zone UEc / Article UEc4 :</p> <p>« Les volumes de compensation à l'imperméabilisation seront dimensionnés à l'échelle de chacune des opérations d'aménagement sur la base d'un ratio de 120 l/m² imperméabilisé. Le débit de fuite des ouvrages de rétentions sera calé entre le débit biennal (Q2) et le débit quinquennal (Q5) en situation actuelle, selon la doctrine de la DDTM »</p>		
Paysage	R : Qualification de la Rue des Vautes	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation :</p> <p>La hauteur des bâtiments ou parties de bâtiments implantés de part et d'autre de la Rue des Vautes est volontairement limitée à 2 niveaux sur rez-de-chaussée (R+2) et 12 m au faîtage par rapport au niveau de la Rue.</p>	Pas de complément.	

		<p>Le linéaire délimité de part et d'autre de la Rue des Vautes fera l'objet d'une exigence qualitative forte portant à la fois sur la conception architecturale et l'aspect extérieur des bâtiments implantés de part et d'autre de la voie, sur le traitement de l'espace public et sur le traitement de l'interface entre l'espace public et l'espace privé (plantations, clôtures).</p> <p>Règlement de la zone UEc / Article UEc46 : « Les constructions doivent être implantées en recul minimal $d \geq H/2$ de l'alignement actuel ou futur de la Rue des Vautes, avec un minimum de 5,00 m (H étant la hauteur totale du bâtiment mesurée depuis le terrain après travaux jusqu'au faîtage ou au point haut de l'acrotère) »..</p>		
	R : Insertion paysagère	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation : liste des principes d'intégration du projet concernant notamment le traitement paysager des espaces de rétention et espaces périphériques aux bâtiments, l'aménagement paysager du parking Nord, l'aménagement du parc des Ecoles sur le versant ouest, la gestion des dénivelés, la préservation des perspectives lointaines,</p>	<p>Illustration des principes de composition paysagères visant à réduire l'impact visuel et à améliorer l'intégration du projet au site (demande de la DDTM)</p>	<p>Intégration à l'OAP des schémas d'illustration figurant au rapport de présentation et texte descriptif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan de composition paysagère. • Parc des Ecoles : principes de traitement paysager • Parking Nord : coupe de principe commentée • Clairière centrale : coupe de principe commentée.

				<ul style="list-style-type: none"> • Traitement des lisières forestières ; coupe de principe commentée • Gestion de la pente (talus ou restanque) : coupes de principe commentées • Mise en œuvre des OLD : principes paysagers.
Risque incendie	R : Mise en œuvre des OLD		Elargissement ponctuel des OLD sur une bande de 10 m supplémentaires (en réponse à la réserve de la DDTM sur l'insuffisance de la prise en compte de l'aléa feu de forêt)	Orientation d'Aménagement et de Programmation Ajout de l'élargissement à 10 m au texte de l'OLD (en indiquant que cet élargissement concerne les zones d'aléa « fort » et ponctuellement « très fort » dans les périmètres OLD après aménagement du site Indication au schéma d'illustration
			Ajout des éléments de défendabilité listés dans l'étude ALCINA	Indication dans le texte et sur le schéma d'illustration de l'OAP de la voie d'accès pompiers sur la Rue des Vautes au Sud du secteur de projet et du maintien des oliviers au Sud.
Circulation et déplacements	R : Aménagement d'une entrée Pics Studio	Orientation d'Aménagement et de Programmation : indication dans le texte et sur le schéma d'illustration de l'OAP d'un aménagement viaire au niveau de l'Allée Saint-Exupéry venant marquer l'entrée de Pics Studio et évitant ainsi une circulation non souhaitable sur la Rue des Vautes	Pas de complément	
	R : Aménagement d'une seconde entrée du quartier des Vautes	Orientation d'Aménagement et de Programmation : indication dans le texte et sur le schéma d'illustration de	Pas de complément	

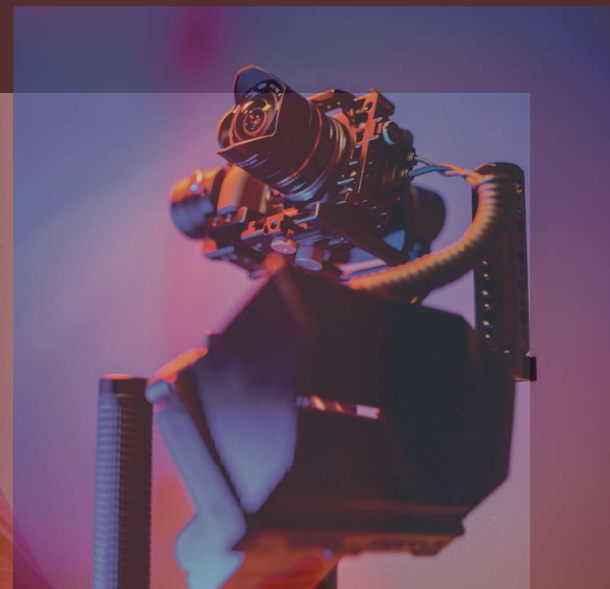
		<p>l'OAP d'un aménagement viaire sur la Rue des Vautes venant marquer l'entrée du quartier résidentiel des Vautes et permettant aux véhicules de faire le cas échéant demi-tour avant d'atteindre les premières habitations.</p>		
--	--	--	--	--

Annexe 2.1



01-

PRÉSENTATION DE L'ACTIONNARIAT





ASSOCIÉS FONDATEURS

GGL_

TYPE DE SOCIÉTÉ : PME

FORME DE LA SOCIÉTÉ : SAS

CAPITAL SOCIAL : 50 000 000 euros

SIÈGE SOCIAL : sis 111 place Pierre Duhem

Les Centuries III - BP 84

34935 MONTPELLIER cedex 9

Immatriculée au RCS de Montpellier N° 422 889 469

PRÉSIDENT : Jacques GUIPPONI

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Jean-Marc LEYGUE

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Alain GUIRAUDON



TYPE DE SOCIÉTÉ : PME

FORME DE LA SOCIÉTÉ : SAS

CAPITAL SOCIAL : 5 000 000 euros

SIÈGE SOCIAL : 4 rue Pagezy

34000 MONTPELLIER

Immatriculée au RCS de Montpellier N° 425 049 756

PRÉSIDENT : Philippe ARNIHAC

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Antoine PIETRERA

PICS STUDIO



01_ ACTIONNARIAT

ACTIONNARIAT - 2 PME :

GGL GROUPE Représenté par **Monsieur Alain GUIRAUDON**, agissant es-qualités de Directeur Général, spécialement habilité par délibération de l'assemblée générale réunie extraordinairement en date du 17 mars 2022.

GROUPE SPAG Représenté par **Monsieur Antoine PIETRERA**, agissant es-qualités de Directeur Général, dûment habilité.

RÉPARTITION DU CAPITAL DE PICS STUDIO :

GGL GROUPE : 66,67%

GROUPE SPAG : 33,33%

NATIONALITÉ DES ACTIONNAIRES :

Sociétés françaises.

PICS STUDIO est **détenue et contrôlée à 100% par ces 2 acteurs privés** en France, qui ont chacun un **établissement stable en France**.

BE/UBO : 100% Français

CODE APE : 59.11C

CLASSIFICATION NACE2 : 59.1

02_ FORME JURIDIQUE

TYPE DE SOCIÉTÉ : PME

FORME DE LA SOCIÉTÉ : SAS

CAPITAL NOMINAL : 100 000 euros

SIÈGE SOCIAL : 111 place Pierre Duhem
Les Centuries III - BP 84 34935 MONTPELLIER cedex
Immatriculée au RCS N° 917564551

03_ STRUCTURATION DU PÔLE

**4 SITES : 2 À SAINT-GÉLY-DU-FESC,
1 À FABRÈGUES ET 1 À PÉROLS**

PERSONNES CLÉS

Président (CEO) :

GGL GROUPE représenté par
Monsieur Alain GUIRAUDON

Directeur Général (COO) :

GROUPE SPAG représenté par
Monsieur Antoine PIETRERA

Directeur Immobilier :

Monsieur Jacques VIENNE

Directeur d'Exploitation :

Monsieur Sébastien GIRAUD

Directeur Stratégie & Développement :

Madame Véronique CUILHE

PIÈCE 5 BIS : PRÉSENTATION ÉQUIPE AVEC MINI BIO

GGL_

SAS
K : 50 000 000 €
66,66 %



SAS
K : 5 000 000 €
33,34 %



SAS
K : 100 000 €

GGL GROUPE
Alain GUIRAUDON
Président

GROUPE SPAG
Antoine PIETRERA
Directeur Général

F O N C I E R & E X P L O I T A T I O N : 1 0 0 %

SAINT-GÉLY-DU-FESC

8/10 PLATEAUX

PRESTATAIRES TECHNIQUES

STOCKAGE

BUREAUX

ATELIERS

BACKLOTS (naturels)

RESTAURANT(S)

Annexe 2.2

Paris, le 11 mai 2023

Madame la Cheffe de service,

Le 12 octobre 2021, le Président de la République a présenté le plan France 2030, qui a vocation à faire émerger les champions technologiques de demain et à les intégrer dans un projet de transformation industrielle et écologique au service de la France. Les moyens sont à la hauteur des ambitions : le plan mobilise 54 Md€ qui seront investis dans les entreprises, les universités, les écoles ou encore les organismes de recherche.

France 2030 met la science et le progrès au cœur des écosystèmes de production, afin de faire évoluer de concert la recherche, l'innovation et l'industrialisation. Il s'agit de promouvoir, avec des moyens renouvelés, les synergies entre les mondes de la recherche et de l'industrie, et d'accompagner les porteurs de projets de la recherche fondamentale à l'industrialisation des produits.

L'ampleur et la profondeur des transformations de notre tissu économique, scientifique et technologique dépendront de la qualité des investissements menés. À cet égard, l'évaluation des investissements est l'un des principaux leviers à notre disposition pour veiller à un investissement à la fois efficace et efficient.

Le législateur a confié au Comité de surveillance des investissements d'avenir la mission d'évaluer les programmes d'investissements d'avenir et désormais de France 2030. Cette mission appelle un travail continu d'évaluation des investissements à chaque étape de leur vie : à leur conception, en cours de mise en œuvre et à leur échéance.

Dix-huit mois après le lancement du plan, **je vous demande de bien vouloir assister la présidente du Comité de surveillance des investissements d'avenir dans la conduite de la première évaluation d'ensemble de France 2030.** Vous contribuerez ainsi à la réalisation de l'état des lieux du plan et à l'identification d'un ensemble de recommandations opérationnelles.

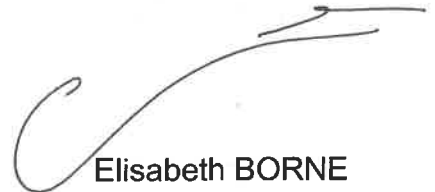
Vous examinez en particulier les modalités d'intervention financière de France 2030. La puissance publique dispose d'une large palette d'outils financiers, notamment la subvention, l'avance remboursable, le prêt, les fonds propres et la commande publique. Ces différents outils offrent de la souplesse dans les modalités d'intervention de France 2030, afin d'adapter le soutien public au type de projet et à son degré de maturité. Les modes d'intervention se combinent, par l'association courante de subventions et d'avances remboursables et, à titre exceptionnel, de subventions et de fonds propres. Ils ont par ailleurs évolué ces derniers mois,

Votre analyse portera sur quatre axes principaux : (i) la combinaison des subventions et des avances remboursables, (ii) la concomitance du recours aux subventions et aux fonds propres, (iii) les éventuelles spécificités du soutien financier aux acteurs émergents, (iv) la maîtrise des risques financiers associés aux investissements. Deux objectifs principaux présideront à l'analyse : celui de l'efficacité de l'intervention de France 2030, qui appelle notamment un ciblage pertinent de l'outil financier selon la nature et le stade de développement du projet, et celui de l'efficacité des moyens engagés.

Sur la base de vos constats, vous appuierez la présidente du Comité de surveillance dans l'élaboration d'une proposition de doctrine relative aux modalités d'intervention financière de France 2030. Vous proposerez également les voies et moyens du renforcement de la fonction de maîtrise des risques, dont le contexte macro-économique renforce l'importance.

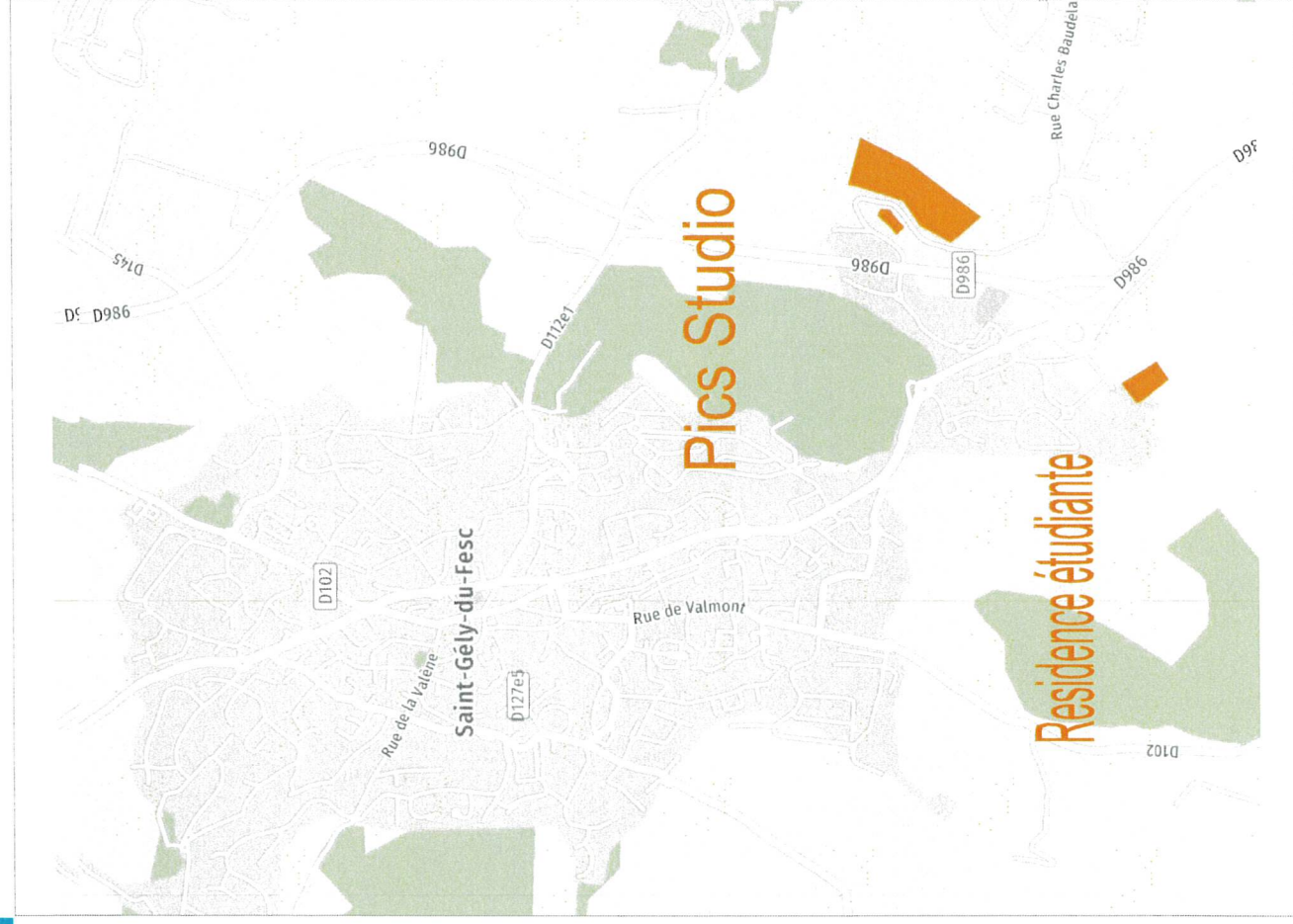
Vous veillerez à consulter largement les acteurs concernés par France 2030, tant dans la sphère publique que dans le secteur privé. La mission d'assistance pourra solliciter, en tant que de besoin, l'ensemble des services de l'État et des opérateurs qui contribuent à la mise en œuvre de France 2030. Elle aura accès à l'ensemble des données utiles à l'exercice de ces travaux, notamment celles du Secrétariat général pour l'investissement (SGPI), de l'Agence nationale de la recherche (ANR), de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), de Bpifrance et de la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Je souhaite que la mission d'assistance puisse s'achever fin juin 2023.



Elisabeth BORNE

Annexe 3.1



Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée titulaire d'un office notarial

Paméla BERTRAND-BERTAULT
Margot BERTRAND
Stéphane DURAND

NOTAIRES ASSOCIÉS

Amance GIRAUD - Thomas LASSALVY
NOTAIRES SALARIÉS



ATTESTATION

Je soussigné Maître Stéphane DURAND, Notaire Associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « NOTAIRES DE L'ECUSSON », titulaire d'un Office Notarial à MONTPELLIER, 8 place du Marché aux Fleurs,

Atteste que Monsieur Philippe ARNIHAC est propriétaire des parcelles ci-après désignées.

Identification des biens

DESIGNATION

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

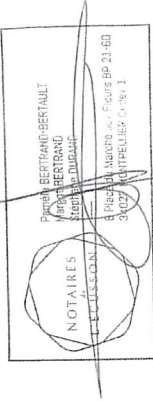
Sur la commune de SAINT-GÉLY-DU-FESC 34980,

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	28	PETITS VERRIES	02 ha 29 a 30 ca
BY	52	PUECH DES VERRIES	02 ha 29 a 37 ca
BY	53	PUECH DES VERRIES	04 ha 00 a 41 ca
BY	69	PUECH DES VERRIES	00 ha 15 a 29 ca
BZ	18	PUECH DES VAUTES	08 ha 92 a 90 ca

Total surface : 17 ha 67 a 27 ca

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A MONTPELLIER (Hérault)
LE 21 octobre 2022



Membre d'une Association de Gestion Agréée
Compte Courant des Dépôts et Reçus : SELAR NOTAIRES DE L'ECUSSON
IBAN : FR54 4033 1000 0100 0016 9418 276 - BIC : CCOGRFP

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 716 056 436

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée titulaire d'un office notarial

Paméla BERTRAND-BERTAULT
Margot BERTRAND
Stéphane DURAND

NOTAIRES ASSOCIÉS

Amance GIRAUD - Thomas LASSALVY
NOTAIRES SALARIÉS



ATTESTATION

Je soussigné Maître Stéphane DURAND, Notaire Associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « NOTAIRES DE L'ECUSSON », titulaire d'un Office Notarial à MONTPELLIER, 8 place du Marché aux Fleurs,

Atteste que la SARL LES PARCS DES VAUTES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER (Hérault) sous le numéro 419 400 239, est propriétaire des parcelles ci-après désignées.

Identification des biens

DESIGNATION

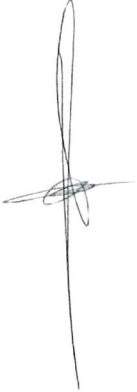
Sur la commune de SAINT-GÉLY-DU-FESC 34980,

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	92	PETITS VERRIES	01 ha 01 a 03 ca
BY	73	PUECH DES VERRIES	00 ha 50 a 00 ca
BY	74	PUECH DES VERRIES	00 ha 42 a 41 ca
BY	74	PUECH DES VERRIES	00 ha 42 a 00 ca
BY	81	PUECH DES VERRIES	00 ha 40 a 00 ca
BY	101	PUECH DES VERRIES	00 ha 40 a 62 ca
BY	103	PUECH DES VERRIES	00 ha 49 a 91 ca

Total surface : 03 ha 65 a 97 ca

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A MONTPELLIER (Hérault)
LE 21 octobre 2022



Membre d'une Association de Gestion Agréée
Compte Courant des Dépôts et Reçus : SELAR NOTAIRES DE L'ECUSSON
IBAN : FR54 4033 1000 0100 0016 9418 276 - BIC : CCOGRFP

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 716 056 436

ATTESTATION

De cession par GGL Groupe du foncier de Saint Gély Du Fesc à PICS STUDIO / Studios

Jacques GUIPPONI, Président Directeur Général de la SAS GGL Groupe, enregistrée au RCS de Montpellier sous le n° 422 889 469, au capital social de 50 000 000 € et dont le siège social est 111, place Pierre Duhem, Les Centuries III, 34000 Montpellier, associé au Groupe SPAG dans les sociétés suivantes :

- SARL Parc Des Vautes, enregistrée au RCS de Montpellier sous le n° 419400 239, au capital social de 7 683.43 € et dont le siège social est 111, place Pierre Duhem, Les Centuries III, 34 000 Montpellier
- SAS Pics Studio, enregistrée au RCS de Montpellier sous le n° 917 564 551, au capital social de 100 000 € et dont le siège social est 111, place Pierre

Atteste que GGL Groupe est propriétaire des parcelles sise à Saint Gély Du Fesc (34), suivantes pour une superficie de 63 028 m² :

- Parcelle cadastrée section BY numéro 82 pour une superficie totale de 10 482 m².
- Parcelles cadastrées section BX numéros 97, 66, 107 pour une superficie totale de 52 546 m².

Dans le cadre du projet Pics studio, dans lequel GGL Groupe est impliquée en tant qu'associé de la SAS PICS STUDIO et présidente de celle-ci, GGL Groupe s'engage à céder à la SAS PICS STUDIO, environ 53 000 m² de fonciers à détacher des parcelles citées ci-dessus, et à première demande de celle-ci.

Pour faire et valoir ce que de droit.
Fait à Montpellier, le 18 octobre 2022.

Pour GGL Groupe
Jacques GUIPPONI

Pour PICS STUDIO
Alain GUIRAUDON

GGL GROUPE, SAS AU CAPITAL SOCIAL DE 50 000 000 € - RCS MONTPELLIER N° 422 889 469

S.A.R.L. LES PARCS DES VAUTES

ATTESTATION

De cession par la SARL Les Parcs des Vautes du foncier de Saint Gély Du Fesc à PICS STUDIO / Studios

Jacques GUIPPONI, Président Directeur Général de la SAS GGL Groupe, enregistrée au RCS de Montpellier sous le n° 422 889 469, au capital social de 50 000 000 € et dont le siège social est 111, place Pierre Duhem, Les Centuries III, 34000 Montpellier,

Et

Antoine PIETRERA, Directeur Général de la SAS Groupe SPAG, enregistrée au RCS de Montpellier sous le n° 425 049 756, au capital social de 5 000 000 € et dont le siège social est 4 rue Pagezy, 34000 Montpellier Attestent que les structures citées ci-dessus sont associées dans les sociétés suivantes :

- SARL Les Parcs Des Vautes, enregistrée au RCS de Montpellier sous le n° 419 400 239, au capital social de 7 683.43 € et dont le siège social est 111, place Pierre Duhem, Les Centuries III, 34000 Montpellier
- SAS Pics Studio, enregistrée au RCS de Montpellier sous le n° 917 564 551, au capital social de 100 000 € et dont le siège social est 111, place Pierre Duhem, Les Centuries III, 34000 Montpellier

Attestent que Les Parcs des Vautes est propriétaire des parcelles sise à Saint Gély Du Fesc (34), suivantes pour une superficie de 36 597 m² :

- Parcelle cadastrée section BX numéro 90 pour une superficie totale de 10 103 m².
- Parcelles cadastrées section BY numéros 81, 101, 103, 73, 74, 102 pour une superficie totale de 26 494 m².

Dans le cadre du projet Pics Studio, dans lequel GGL Groupe et Groupe SPAG sont impliquées en tant qu'associé de la SAS PICS STUDIO et respectivement présidente et directeur générale de celle-ci, La SARL Les Parcs des Vautes s'engage à céder à la SAS PICS STUDIO, les parcelles citées ci-dessus, et à première demande de celle-ci.

Pour faire et valoir ce que de droit.
Fait à Montpellier, le 18 octobre 2022.

Pour GGL Groupe
Jacques GUIPPONI

Pour Groupe SPAG
Antoine PIETRERA

Pour PICS STUDIO
Alain GUIRAUDON

LES PARCS DES VAUTES - S.A.R.L. au capital de 7 683.43 € - SIRET 419 400 239 00010
Les Centuries III - 111, place Pierre Duhem - BP 84 - 34 935 MONTPELLIER CEDEX 9

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée titulaire d'un office notarial

Paméla BERTRAND-BERTAULT
Margot BERTRAND
Stéphane DURAND

NOTAIRES ASSOCIÉS

Amance GIRAUD - Thomas LASSALVY
NOTAIRES SALARIÉS



Successeurs de :
Maîtres André SOULAS,
Bernard SOULAS,
Jean LASSALVY,
et Caroline SOULAS-BERTRAND

8 Place du Marché aux Fleurs
34037 Montpellier Cedex 1
**(4^e étage au-dessus de la POSTE-
PREFECTURE)**
-ASCENSEUR-

Téléphone : 04 67 600 290
Télécopie : 04 67 661 655
Mail : office.ecusson@notaires.fr

Site : <https://www.office-ecusson.notaires.fr/>

Proximité :
Préfecture-Foch / Marché aux
Fleurs (PMR), Arc de Triomphe,
Comédie

Arrêts de tramway :
Ligne 1 et 2 : Comédie
Lignes 1 et 4 : Louis Blanc
Ligne 4 : Peyrou Arc-de-Triomphe

ATTESTATION

Je soussigné Maître Stéphane DURAND, Notaire Associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « NOTAIRES DE L'ECUSSON », titulaire d'un Office Notarial à MONTPELLIER, 8 place du Marché aux Fleurs,

Atteste que la société par actions simplifiée GGL GROUPE, identifiée sous le numéro siren 422 889 469, est propriétaire des biens et droits ci-après désignés.

Identification des biens

DESIGNATION

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Sur la commune de SAINT-GÉLY-DU-FESC 34980,

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	66	PETITS VERRIES	02 ha 77 a 83 ca
BX	97	PETITS VERRIES	00 ha 92 a 30 ca
BX	107	PETITS VERRIES	01 ha 55 a 33 ca
BY	82	PUETCH DES VERRIES	01 ha 04 a 82 ca

Total surface : 06 ha 30 a 28 ca

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.
FAIT A MONTPELLIER (Hérault)
LE 21 octobre 2022

Membre d'une Association de Gestion Agréée
Compte Cause des Dépôts et Consignations : SELARL NOTAIRES DE L'ECUSSON
IBAN : FR54 4603 1000 0100 0116 9418 275 - BIC : COGFRP33
Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 776 055 436

ATTESTATION

De cession par Philippe ARNIHAC du foncier de Saint Gély Du Fesc à PICS STUDIO / Studios

Philippe ARNIHAC, Président Directeur Général de la SAS Groupe SPAG, enregistrée au RCS de Montpellier sous le n° 425 049 756, au capital social de 5 000 000 € et dont le siège social est 4 rue Pagery, 34000 Montpellier, associé à GGL Groupe dans les sociétés suivantes :

- SARL Parc Des Vautes, enregistrée au RCS de Montpellier sous le n° 419 400 239, au capital social de 7 683,43 € et dont le siège social est 111, place Pierre Duhem, Les Centuries III, 34000 Montpellier
- SAS PICS Studio, enregistrée au RCS de Montpellier sous le n° 917 564 551, au capital social de 100 000 € et dont le siège social est 111, place Pierre Duhem, Les Centuries III, 34000 Montpellier

Atteste être personnellement propriétaire des parcelles sise à Saint Gély du Fesc (34) suivantes pour une superficies de 176 727 m² :

- Parcelle cadastrée section BX numéro 28 pour une superficie totale de 22 930 m².
- Parcelles cadastrées section BY numéros 53, 69, 52 pour une superficie totale de 64 507 m².
- Parcelle cadastrée section BZ numéro 6 pour une superficie totale de 89 290 m².

Dans le cadre du projet PICS studio, dans lequel Groupe SPAG dont je suis associé et que je préside, est impliquée en tant qu'associé de la SAS PICS STUDIO, je m'engage à céder à la SAS PICS STUDIO, environ 53 000 m² de fonciers à détacher des parcelles citées ci-dessus, et à première demande de celle-ci.

Pour faire et valoir ce que de droit.

Fait à Montpellier, le 18 octobre 2022.

Philippe ARNIHAC

Pour PICS STUDIO

Antoine PIETRERA

Annexe 3.2

Saint gely du fesc le 10 novembre 2021

Madame la Maire de Saint Gely du Fesc
Monsieur l'adjoint à l'aménagement et l'urbanisme de la commune

Lors de la réunion de concertation du 28 octobre 2021 concernant le projet Pic Studios sur la Zac des Vautes à Saint Gely duFesc .

Il a été évoqué, la problématique de remplacer des terres en culture par des aménagements de stationnement et de circulations de véhicules et plus particulièrement la suppression d'un champ d'oliviers d'une superficie d'un hectare environ .

Je confirme, en tant que gestionnaire de la SCEA Les Oliviers du Mas des Vautes, ce que j'ai pu expliquer oralement lors de cette réunion suite à une interrogation d'une personne dans la salle .

A savoir que la plaine des voutes dans son ensemble est une zone fortement exposée au gel de par sa situation géographique très basse par rapport à son environnement immédiat de piémonts et de collines .

Tous les vergers d'oliviers qui y sont implantés ont subi régulièrement des dégâts de gel . Notamment en 2013 , ou la quasi-totalité des champs situés dans la plaine ont été gelés et depuis ne parviennent pas ou très mal à se remettre en production .

Cette situation nous a décidé à envisager la transplantation de l'ensemble des vergers de la plaine sur la partie haute du domaine, beaucoup plus ensoleillée et exposée aux vents et de ce fait beaucoup moins sensible au risque de gelées . La différence de température moyenne étant de 4 à 5 degrés entre les terres hautes et les terres basses de la plaine .

Suite à cette décision nous avons , depuis février 2013 , commencé à réaménager des terrains en landes et friches, en partie haute du domaine, d'une superficie d'environ 6 à 7 hectares qui devrait nous permettre de transplanter l'ensemble des champs d'oliviers de la plaine .

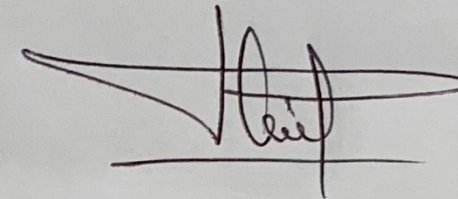
Ce réaménagement a nécessité des gros travaux de terrassement et nous sommes en train sur cette fin d'année de préparer le système d'arrosage des nouveaux vergers . Les premières transplantations devraient pouvoir se faire dès le printemps 2022 et s'échelonner sur 2 ou 3 saisons (2022 /2025) .

L'agriculture n'étant pas une science exacte , nous , exploitants sommes dans l'obligation de nous adapter, quand cela est possible , pour faire face aux aléas climatiques .

Restant à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires ;

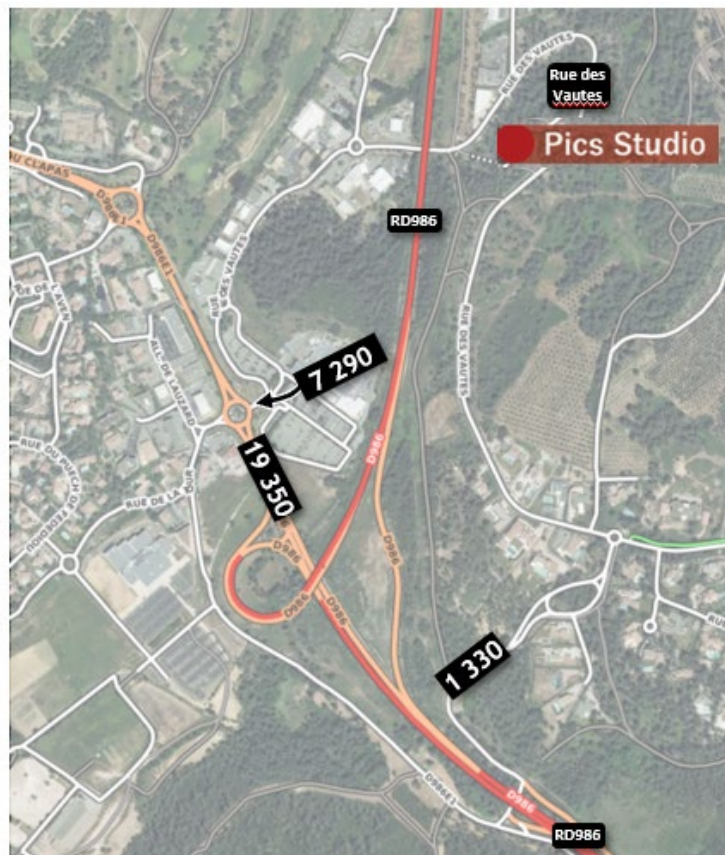
Je vous prie Madame la Maire à l'expression de ma pleine considération .

Philippe Arnihaç
SCEA Les Oliviers du Mas des Vautes

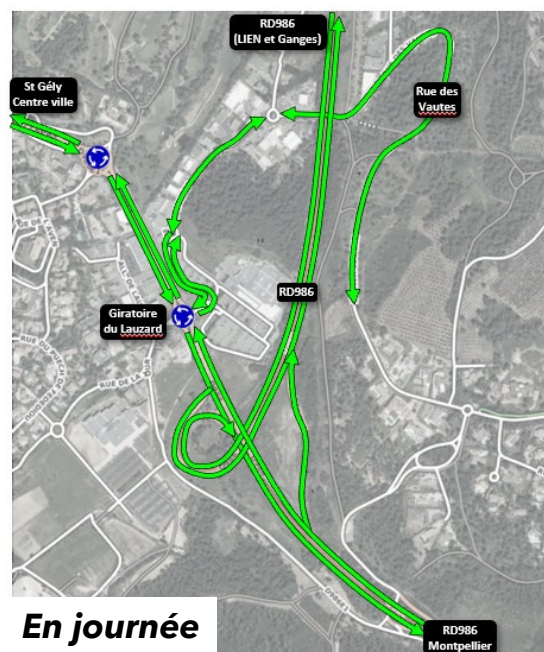


Annexe 6.1

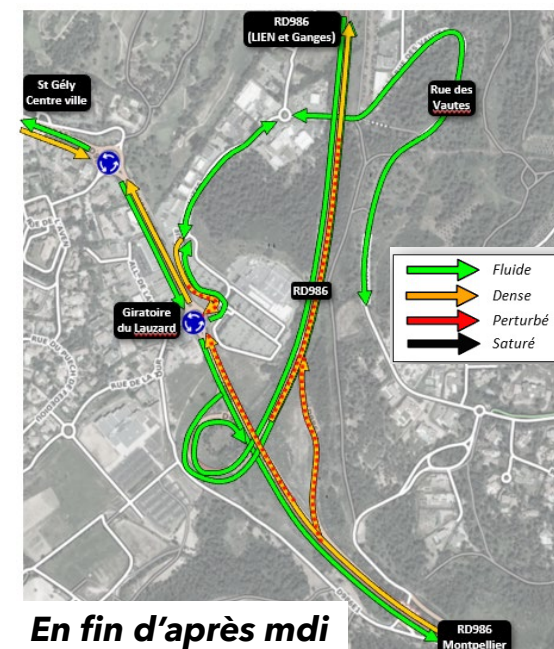
Le contexte



- Un trafic modéré rue des Vautes au niveau du centre commercial (près de 7 300 véhicules par jour), principalement en lien avec la fréquentation des commerces
- Un flux logiquement plus élevé en entrée/sortie Sud de St Gély du Fesc : près de 19 400 véhicules par jour
- Des circulations automobiles concentrées aux heures de pointe du matin 7h-9h et du soir 16h-19h
- Giratoire du Lauzard : une circulation fluide en journée, plus dense en fin d'après midi



En journée



En fin d'après midi

Le projet : Desserte et Accessibilité

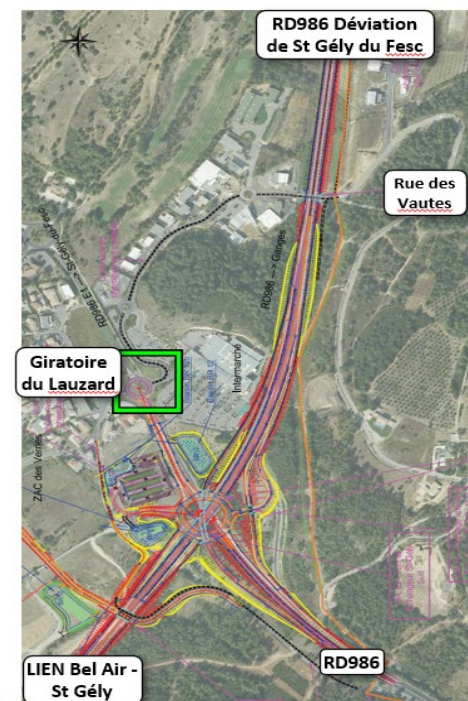
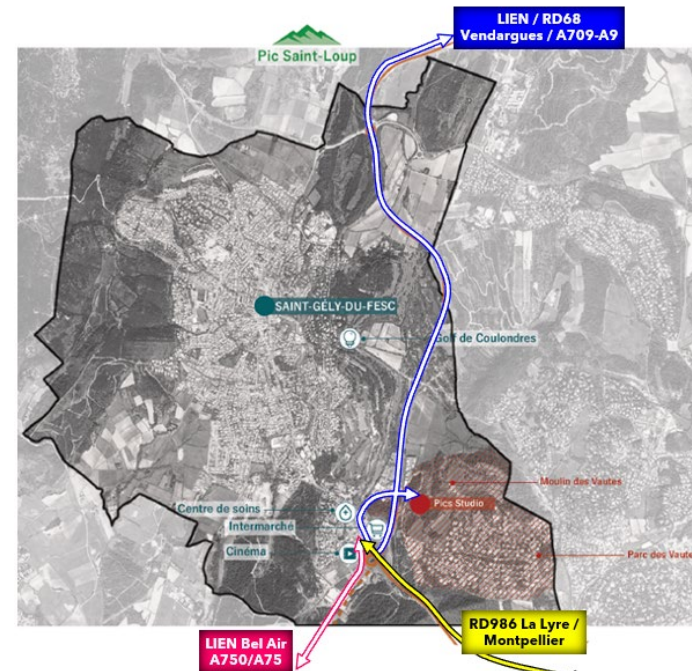
Suivant un effectif moyen de 500 personnes sur place :

- Des déplacements assurés principalement en voiture particulière mais davantage « groupés », en mini-bus/navettes, en transports en commun pour les personnes en formation, à pied et à vélo pour les déplacements de proximité
- 700 à 750 véhicules par jour entrant et sortant du site de PICS STUDIO dont 120 véhicules aux heures de pointe
- En journée : des entrées et des sorties limitées (environ 30 véhicules/heure)

A l'horizon de réalisation du projet : Trois grandes connexions extérieures :

- la Route de Montpellier (RD986) : connexion à la Lyre - Montpellier
- Le LIEN vers l'Est : connexions à Vendargues/RN113/A709/A9
- Le LIEN vers l'Ouest : connexion à l'A750 (Bel Air) / A75,

Et un échangeur RD986 - LIEN en entrée Sud de St Gely du Fesc réaménagé et fluidifié.

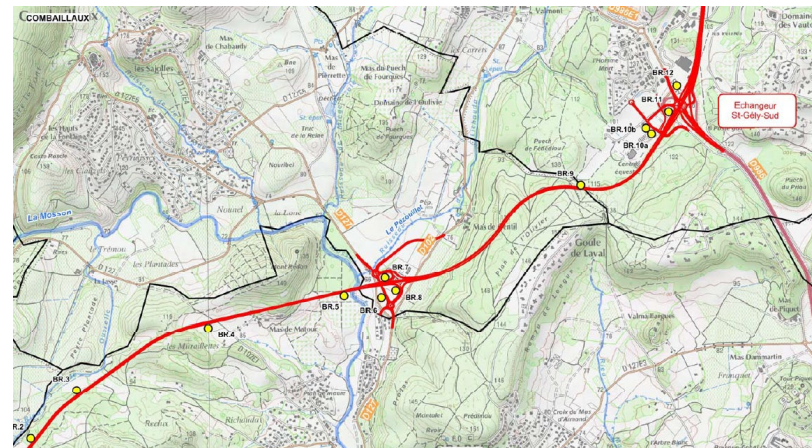


Le projet : Desserte et Accessibilité

Des voiries en capacité de répondre aux trafics générés par le projet :

- Entrée/sortie Sud de St Gély (RD986e1) : des trafics journaliers en très légère hausse (+ 3 % par rapport aux flux actuels), des évolutions de trafic horaires concernant les sens de circulation les moins circulés → vers St Gély le matin et en sortie de St Gély le soir
- Rue des Vautes au droit du centre commercial : une évolution du trafic journalier de 10 %, compatible avec le dimensionnement / gabarit de la voie, un trafic supplémentaire de Poids Lourds marginal (+ 5 PL maxi par jour pour un flux actuel de 50 PL). 90 % des flux seront en lien avec la desserte de la zone d'activités et des commerces existants.
- Giratoire du Lauzard :
 - Un fonctionnement satisfaisant le matin (entrée des intervenants de Pics Studio) → maintien de la situation actuelle
 - Une sortie de la Z.A. des Vautes plus dense le soir : + 5 à 6 véhicules supplémentaires en approche du giratoire (sans auto blocage avec le giratoire de la station service) → Une situation future à surveiller à la mise en service du LIEN (report des trafics St Gély - Combaillaux/Grabels par la nouvelle infrastructure)

Une optimisation de la géométrie du giratoire du Lauzard pourrait être réalisée si cela est nécessaire pour faciliter la sortie de la Z.A. des Vautes (élargissement de la rue en approche du giratoire).



Annexe 6.2



Desserte du projet « Pics Studios » à Saint-Gély-du-Fesc

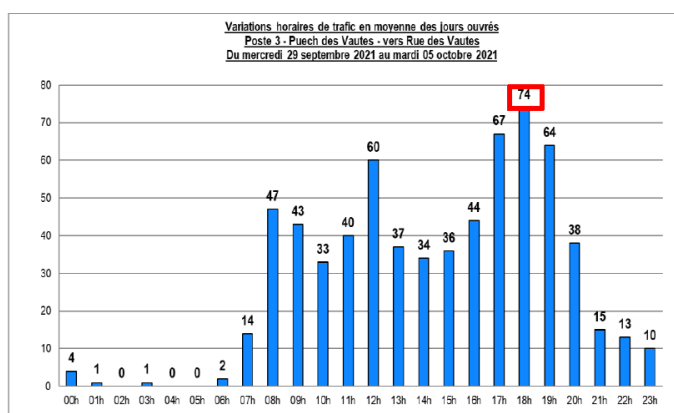
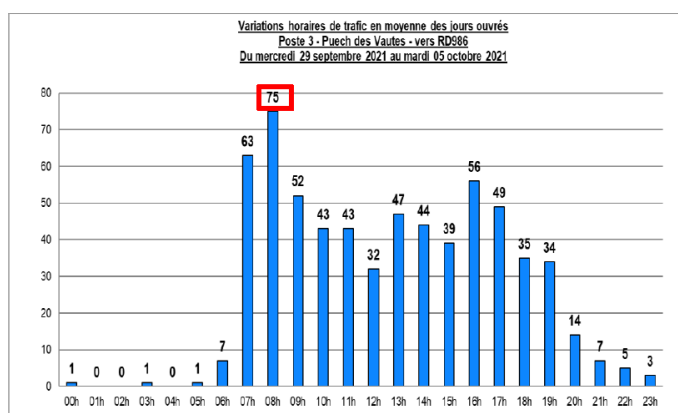
Note HORIZON Conseil - 06 juillet 2023

1 Les usages actuels de la rue des Vautes

Avant d'examiner la pertinence de l'itinéraire de desserte du site Pics Studios par la section Sud de la rue des Vautes et le ½ échangeur sur la RD986 depuis/vers Montpellier, il convient de rappeler les usages ACTUELS de cette rue.

Suivant le diagnostic circulatoire réalisé début octobre 2021, le trafic de la section Sud de la rue des Vautes s'élève à 1 330 véhicules par jour deux sens confondus, soit un volume (très) faible, divisé par 5.5 par rapport à celui recensé en entrée/sortie de la rue des Vautes au niveau du giratoire du Lauzard.

L'analyse des variations horaires des flux met en évidence des trafics horaires très faibles : à peine 2 véhicules par minute en heure creuse, 2 véhicules par minute aux heures de pointe. L'examen des flux par sens confirme un usage pendulaire de cet axe : en sortie de la zone résidentielle en pointe du matin, et « en retour » le soir vers les habitations du quartier des Vautes.



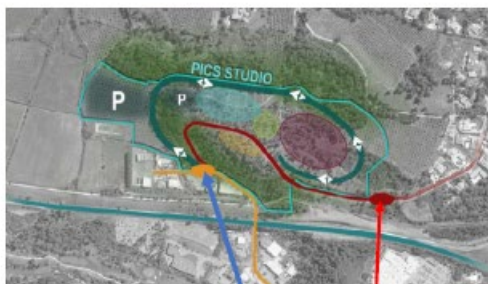
En situation actuelle, les relevés de trafic confirment un usage résidentiel de la rue des Vautes, y compris en Heure de Pointe du Soir pour accéder à la zone commerciale des Vautes : les usagers n'empruntent pas cette rue depuis le ½ échangeur de la RD986 afin d'éviter les circulations ralenties en approche du giratoire du Lauzard sur l'itinéraire principal (y compris le vendredi soir, jour de forte fréquentation de la zone commerciale).

La desserte de l'actuelle Z.A. des Vautes ne s'opère pas par la section Sud de la rue des Vautes (ou de façon très marginale).

2 Les raccordements du projet PICS Studios sur la rue des Vautes

Au stade actuel du Permis de Construire, les voiries internes seront raccordées à la rue des Vautes suivant un angle facilitant les entrées/sorties côté St Gély – zone d'activités (côté Ouest) et contraignant fortement les mouvements depuis/vers la section Suid de la rue des Vautes.

Schémas d'orientation d'aménagement pour la rue des Vautes



Modification accès Sud pour bien marquer l'entrée de PICS Studio et éviter que les automobilistes continuent sur la rue des Vautes



Création d'un rond-point « Majestueux » marquant bien l'accès à la partie résidentielle



3 L'option d'itinéraire d'entrée et de sortie à Pics Studios via la section Sud de la rue des Vautes

L'attractivité de cet itinéraire alternatif a été apprécié au regard des flux en jeu, des temps de trajet et des distances à parcourir.

Tout d'abord, il convient de rappeler les flux générés par le site Pics Studios aux heures de pointe :

- Le matin entre 7h et 9h : 110 à 130 véhicules/heure ENTRANTS et 20 véhicules/heure SORTANTS. Les trafics sont donc très largement orientés en entrée du site et de St Gély du Fesc, sur un itinéraire direct (via la RD986 et le giratoire du Lauzard) fluide en situation actuelle (cf. diagnostic) et à terme après mise en service du LIEN. Le fonctionnement circulaire en « contre pointe » permet de privilégier largement l'usage de l'itinéraire principal via la section Nord de la rue des Vautes.
- Le soir entre 17h et 18h : 90 véhicules/heure SORTANTS et 20 véhicules/heure ENTRANTS. Les flux majoritairement sortants circuleront sur l'itinéraire direct via la RD986, fluide tant en situation actuelle qu'à terme (après ouverture du LIEN grâce à l'échangeur dénivelé). L'étude d'impact circulaire du projet Pics Studio a préconisé à juste titre une optimisation du raccordement de la rue des Vautes sur le giratoire du Lauzard, par un élargissement à DEUX voies de son entrée, pour redonner de la capacité à la rue des Vautes et éviter une sortie via la section Sud de cette rue et le ½ échangeur de la RD986.

L'analyse des temps des parcours et des distances à parcourir est présentée dans le tableau suivant :

Départ	Arrivée	Itinéraires	Distance	Temps de parcours Heure de Pointe du MATIN
1/2 échangeur rue des Vautes	Entrée Pics Studio	Itinéraire via le giratoire du Lauzard	2 000 m	4 mn
		Itinéraire via la section Sud de la rue des Vautes	1 800 m	4 mn
Départ	Arrivée	Itinéraires	Distance	Temps de parcours Heure de Pointe du SOIR
Sortie Pics Studio	1/2 échangeur rue des Vautes	Itinéraire via le giratoire du Lauzard (entrée du giratoire à 2 voies)	2 000 m	4 mn
		Itinéraire via la section Sud de la rue des Vautes	1 800 m	4 mn

Au-delà de ces critères, il convient d'intégrer la qualité de l'itinéraire : satisfaisante via la section Nord de la rue des Vautes, ponctuellement plus contrainte via la section sud de la rue des Vautes en raison de la géométrie des voies sur certaines sections (profil en travers, ralentisseurs).

Pour limiter encore le risque d'usage de la section Sud de la rue des Vautes, quelques aménagements ponctuels pourraient être envisagés : ralentisseur, écluse en particulier.

L'itinéraire alternatif via le tronçon Sud de la rue des Vautes devrait être marginal / très secondaire au regard de l'orientation des flux en jeu et des conditions de circulation en termes de temps de parcours.

Annexe 7.1

Monsieur Giraud, bonjour,

C'est avec double intérêt que je prends connaissance de votre souhait de partenariat.

RED AND WHITE est en effet innovante en ce qui concerne une offre de mobilité décarbonée.

Le parcours professionnel de son fondateur dans les domaines du cinéma et la télévision positionne la société comme experte dans une mobilité dédiée à vos activités.

Les performances bas-carbone que les **STUDIO PICS** revendiquent sont en parfaites convergences avec le développement d'une flotte de véhicules 100% électrique (électricité stockée ou Hydrogène) propre à **RED AND WHITE** d'une part, et une offre de services à haute valeur ajoutée, grâce à la constitution d'un réseau de chauffeurs à fort impact social, d'autre part.

La position géographique de vos sites, leurs superficies intrinsèques, l'accueil de vos hôtes et collaborateurs nous conduisent à vous proposer une utilisation des véhicules à l'usage :

- Des vélos ou tricycles à capsule hydrogène, des E-Rickshaw (Cargo ou passagers) pour des déplacements intra-sites.
- Des véhicules légers, conçus par la société AVATAR, avec batteries interchangeables pouvant accueillir jusqu'à trois passagers, des utilitaires (Pick up ou fourgon) rétrofités pour la machinerie, pour des déplacements inter-sites.
- Des Berlines et Vans grande autonomie pour des navettes depuis (et vers) les gares et aéroports, des mises à dispositions, ou des longs trajets pendant lesquels l'ensemble des passagers gagne en confort, en productivité et en carbone.

Ces véhicules pourront être loués aux **STUDIO PICS** pour un usage interne, ou conduits par des chauffeurs salariés ou partenaires de **RED AND WHITE**, tous rattachés à l'application de notre société.

Grâce à cette dernière, les productions auront la possibilité d'être autonomes dans leur réservation, de recevoir une facture récapitulative de leurs transports (hebdomadaire ou mensuelle) sur laquelle seront mentionnées les quantités directes et indirectes d'émission carbone.

Toujours dans le concept du One Stop One Shop, le site de Fabrègues, anciennement propriété du GROUPE SCNHEIDER, et donc pré-équipé en distribution haute tension, nous permet d'envisager un hub de chargeurs électriques dédiés à l'ensemble des véhicules. Une ouverture de la charge au public pourrait faire considérer **STUDIO PICS** comme un incitateur à la décarbonation, élément non négligeable dans les appréciations de l'État.

Ce hub comprendrait :

- Des ombrières solaires.
- Des Chargeurs AC jusqu'à 11KWh
- Des Chargeurs rapides et super rapides de 22 à 160 KWh
- Une station de distribution H2 par réservoir. (2025)

STUDIO PICS défend une industrie cinématographique française dépassant les objectifs gouvernementaux d'une production décarbonée.

RED AND WHITE se positionne comme un acteur majeur de la décarbonation du transport de personnes professionnel et développeur de territoires.

Le partenariat entre nos deux sociétés semble évident.

RED AND WHITE
33 Rue Docteur Paul Vermale
30160 Bessèges
Im.dardalhon@redandwhite.fr
RCS Nîmes 813 213 600



ANNEXE :

VEHICULES RED AND WHITE EN DEVELOPPEMENT

INTRA-SITES



VELO CARGO

E-RICKSHAW



INTER-SITES TRANSPORT DE PERSONNES

AVATAR



INTER-SITES UTILITAIRES

UTILITAIRE IVECO &
PICK UP TOYOTA



**RETROFITÉ
100% ELECTRIQUE**

EXTRA-SITES



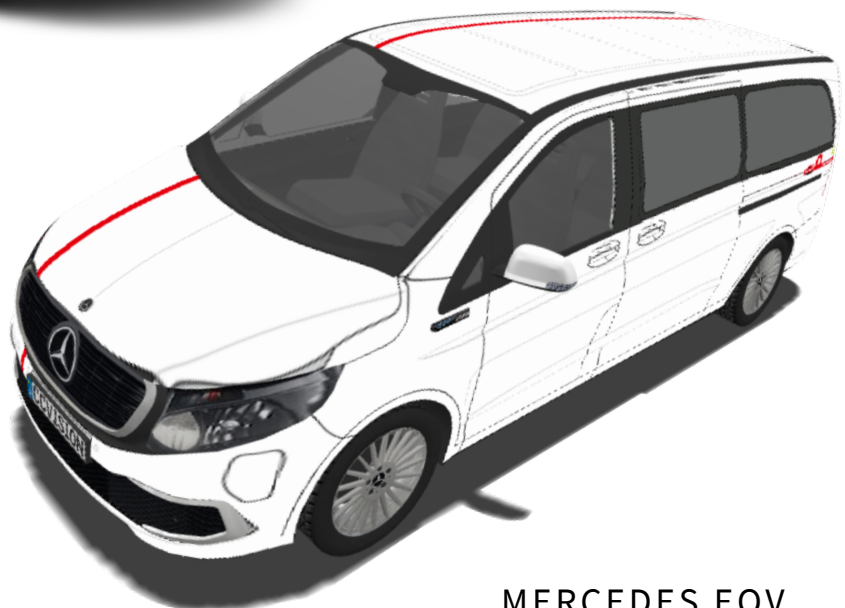
MERCEDES EQS



BMW i4



SKODA ENYAQ



MERCEDES EQV