

Département de l'Hérault  
Commune de Saint-Gély-du-Fesc

## ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES PROJET « PICS STUDIO »

Suivant arrêté municipal du 23/05/2023

Ouverte du 9/06 au 10/07/2023

### DÉCLARATION DE PROJET DU PROJET « PICS STUDIO » EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-GÉLY-DU-FESC



## CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Montpellier, le 26/07/2023  
Le Commissaire enquêteur  
Georges LESCUYER

## Document 2 – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

### Table des matières

<b>1. Chapitre 1 : CONCLUSIONS MOTIVÉES</b> .....	3
1.1. Objet de l'enquête .....	3
1.2. Conclusion sur l'aspect réglementaire .....	4
1.3. Conclusion sur l'information du public .....	4
1.4. Conclusion sur la participation du public .....	5
1.5. Conclusion sur l'intérêt général du projet « Pics Studio » .....	6
1.6. Conclusion sur la mise en compatibilité n°2 du PLU de Saint-Gély-du-Fesc .....	6
<b>2. Chapitre 2 : AVIS</b> .....	11
2.1. AVIS SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET PICS STUDIO .....	11
2.2. AVIS SUR LA MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLU DE SAINT-GELY-DU-FESC.....	12

## Document 2 – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

### **1. Chapitre 1 : CONCLUSIONS MOTIVÉES**

#### **1.1. Objet de l'enquête**

Le projet « Pics Studio » porté par la Société par Actions Simplifiée « SAS PICS Studio » a pour objet de permettre la réalisation d'un pôle de création et de production cinématographique et audiovisuelle de nouvelle génération sur la Commune de Saint-Gély-du-Fesc, à 10 km au nord de la ville de Montpellier. Il est situé au sud-est de la commune dans la ZAC « Les Vautes », en grande partie sur le secteur à vocation d'activités non encore urbanisé. Il occupe une emprise non aménagée de 14,55 ha, dont :

- 10,07 ha classés au PLU en zone à vocation d'activités (UEz, UEzt1, UEzt2)
- et 4,48 ha en zone d'espaces naturels (Ngzt) liés aux activités golfiques et sportives, dont 1,1 ha seront aménagés en parc arboré.

Il regroupe sur un même site deux entités, d'une part des plateaux de tournage et des espaces de production, avec des locaux de prestataires et d'autre part, un ensemble d'écoles et centres de formation aux métiers du cinéma et de l'audiovisuel.

Au moment de la mise à l'enquête publique en juin 2023, l'avancement du projet prévoit la construction de plusieurs bâtiments représentant une surface de planchers (SDP) d'environ 43 000 m<sup>2</sup>, avec notamment des studios (env. 13 500 m<sup>2</sup> dont 1 studio de 3 000 m<sup>2</sup>), des loges (env. 8 000 m<sup>2</sup>), un pôle formation de deux bâtiments distincts (env. 6 500 m<sup>2</sup>).

L'enquête publique concerne la Déclaration de projet du projet « Pics Studio » emportant Mise en compatibilité n°2 du PLU de la commune de Saint-Gély-du-Fesc.

Elle porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération « Pics Studio » et essentiellement sur l'adaptation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et sur la délimitation d'un secteur UEc destiné à l'accueil de cette opération, doté d'un règlement et d'orientations d'aménagement spécifiques.

L'enquête s'est déroulée du 09/06 au 10/07/2023, pendant une durée de 32 jours.

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public à la mairie de Saint-Gély-du-Fesc, siège de l'enquête. En outre, le public a pu consulter le dossier sur le site internet abritant le registre dématérialisé et y déposer ses observations.

Le dossier d'enquête comprenait notamment :

- Notice de présentation de l'opération d'intérêt général,
- Mise en compatibilité n°2 du PLU :
  - o Rapport de présentation incluant l'Evaluation Environnementale, avec son Résumé non technique,
  - o Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Orientations d'Aménagement et de Programmation, Règlement écrit et Zonage avant et après mise en compatibilité n°2 du PLU,
- Avis de la MRAe Occitanie et mémoire en réponse,
- Examen conjoint et avis.

### **1.2. Conclusion sur l'aspect réglementaire**

Je constate que :

- La procédure de Déclaration de projet du projet « Pics Studio » emportant Mise en compatibilité n°2 du PLU de la commune de Saint-Gély-du-Fesc, est conforme aux dispositions des art. du C.Urba : L300-6 relatif à la déclaration de projet et à l'évaluation environnementale, et L153-54 à L153-59 relatifs à la mise en compatibilité d'un PLU avec une opération d'intérêt général.  
Le projet de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques associées mentionnées aux art. L132-7 et L132-9 du C.Urba, conformément à l'art. L153-54 -2° du C.Urba.
- L'évaluation environnementale est conforme aux dispositions des art. du C.Urba : L104-1 et suivants, R104-1 et suivants, et notamment l'art. R104-11-2° relatif à la modification des orientations du PADD, ainsi qu'à l'art. R151-3 relatif au contenu de l'évaluation environnementale.
- L'enquête publique s'est déroulée du 09/06 au 10/07/2023 inclus, sur la commune de Saint-Gély-du-Fesc, pendant une durée de 32 jours, conformément aux dispositions des art. du C.Env : L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants et de l'arrêté municipal n°NT du 23/05/2023.
- Les délais de l'arrêté municipal ont été respectés.
- En réponse à une observation du public, la Commune confirme que la procédure de Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité n°2 du PLU a pour seul objet la réalisation du projet « Pics Studio ». Le projet d'EHPAD voisin est totalement indépendant et ne nécessite pas de mise en compatibilité du PLU.

**En conclusion, je considère** que :

La procédure réglementaire concernant la Déclaration de projet du projet « Pics Studio » emportant Mise en compatibilité n°2 du PLU de la commune de Saint-Gély-du-Fesc, a été régulièrement effectuée.

Les procédures d'élaboration et d'instruction du projet relatives au code de l'urbanisme, et d'enquête publique, relatives au code de l'environnement, ont été respectées.

**En conséquence, je considère** que la conformité réglementaire est avérée.

### **1.3. Conclusion sur l'information du public**

Je constate que :

- La publicité légale de l'enquête a été effectuée conformément à la réglementation.
- L'affichage de l'avis d'enquête a été maintenu et vérifié depuis 15 jours avant le début et jusqu'à la fin de l'enquête.
- Les modalités complémentaires de publication de l'avis d'enquête ont amélioré l'information du public.
- La procédure d'enquêtes conjointes a nécessité la présentation de 2 dossiers d'enquête qui comportent un nombre de pièces important, avec plusieurs pièces similaires comportant des informations partiellement différentes sur les caractéristiques et les incidences environnementales du projet, ce qui ne facilite pas leur lecture et leur compréhension 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.
- Le dossier d'enquête publique est conforme et contient toutes les pièces nécessaires à la compréhension du projet. Le dossier et les illustrations sont de bonne qualité.
- La concertation préalable au titre du C.Urba a fait l'objet d'une forte participation de la population. Le projet semble globalement respecter les engagements pris sur les thèmes de la circulation, de l'intégration paysagère et préservation du cadre de vie.

- La Commune confirme en réponse à des observations que la pinède existante dans la zone Ngzt est largement préservée, conformément à l'engagement pris lors de la concertation, et qu'une partie est aménagée sous forme de parc ouvert au public.

**En conclusion, je considère que :**

La publicité légale et les mesures complémentaires ont assuré une très bonne information du public.

Les 2 dossiers d'enquêtes conjointes comportant des informations partiellement différentes n'ont pas facilité l'information du public qui a quand même pu s'approprier leur contenu du fait, d'une part de sa connaissance du projet résultant de la concertation préalable et d'autre part, de la qualité des dossiers et de leurs illustrations.

**En conséquence, je considère** que l'information du public est appropriée et satisfaisante.

#### **1.4. Conclusion sur la participation du public**

Je constate que :

- Les permanences et la possibilité de consultation du dossier ont été tenues dans de bonnes conditions d'organisation en mairie de Saint-Gély-du-Fesc, les services municipaux ont tout mis en œuvre pour faciliter l'accueil du public et la tâche du CE.
- La mise à disposition d'un registre dématérialisé et d'une adresse électronique ont permis au public de formuler ses observations en permanence pendant toute la durée de l'enquête. Toutefois, les enquêtes conjointes ont conduit le public à formuler ses observations sans différencier les 2 dossiers de Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité n°2 du PLU et de Modification du dossier de réalisation de la ZAC.
- L'enquête publique s'est déroulée selon les dispositions de l'arrêté municipal, dans de très bonnes conditions, dans un climat serein, sans incident, avec une très faible présence du public lors des 3 permanences.
- La modeste participation du public pendant l'enquête doit être mise en relation avec la forte participation de la population lors de la concertation préalable qui a permis de souligner l'intérêt du public pour le projet et de le faire évoluer selon les préoccupations exprimées.
- Parmi les **15 dépositions** effectuées par le public, les avis sont :
  - **8 avis favorables** au projet ;
  - **6 avis défavorables** au projet ;
  - **1 avis non exprimé** ;
- Les avis défavorables du public sont principalement exprimés au regard de la consommation d'espace, de la desserte et des impacts du projet. Les avis favorables du public sont exprimés au titre de l'intérêt général.
- La Chambre d'Agriculture émet un **avis défavorable** sur la Déclaration de projet, en l'absence de mesures compensatoires agricoles.

**En conclusion, je considère que :**

Les moyens mis à disposition du public pour s'exprimer sont conformes et adéquats.

La modeste participation du public est compréhensible, la concertation préalable ayant permis d'exposer et faire évoluer le projet en réponse aux préoccupations exprimées.

Le public a pu exprimer ses avis tant au titre des incidences du projet que de l'intérêt général.

**En conséquence, je considère** que la participation du public est satisfaisante.

### **1.5. Conclusion sur l'intérêt général du projet « Pics Studio »**

Je constate que :

- Le porteur de projet qualifie l'intérêt général du projet au titre de 4 principes :
  - **Sur le plan culturel** par le développement de la production audio-visuelle et cinématographique française et par l'accueil d'un centre de formation à ces métiers.
  - **Sur le plan économique** par le développement d'une filière régionale, en confortant le tissu professionnel existant et en générant la création d'un nombre important d'emplois directs (*évalués à 2 000 emplois / an*) et indirects, avec des retombées importantes sur l'économie locale.
  - **En termes d'image et de notoriété du territoire** en induisant une image positive aux différentes échelles du territoire et en répondant à un enjeu majeur du projet de territoire de la CC du Grand Pic Saint Loup pour l'accueil d'activités de qualité en accord avec l'environnement et le paysage.
  - **Sur le plan environnemental** avec le développement d'une démarche écoresponsable, visant à limiter au maximum l'impact environnemental, notamment en concentrant les moyens techniques et humains des tournages pour réduire l'empreinte carbone de l'activité.
- Le projet a été déclaré lauréat de l'appel à projets « La grande fabrique de l'image » du Ministère de la Culture, dans le cadre du plan d'investissements d'avenir « France 2030 », en mai 2023.
- La réalisation du projet ne nécessite pas de procédure d'expropriation et un accord est conclu avec l'exploitant agricole.
- Il est conçu en fonction des contraintes d'insertion dans le site et paysagères, et comporte les mesures ERC de ses incidences sur l'environnement.
- Le public qui s'est exprimé, s'est en majorité prononcé favorablement au titre de l'intérêt général du projet. Les avis défavorables sont principalement exprimés au regard de ses incidences.

**En conclusion, je considère** que :

Le projet déclaré lauréat de l'appel à projet « La grande fabrique de l'image » répond à un objectif d'intérêt général de l'Etat.

Le projet présente un intérêt majeur pour le grand territoire montpelliérain en matière d'emplois, de développement d'activités et de formation, notamment en relation avec l'écosystème dynamique des Industries Culturelles et Créatives de la Métropole de Montpellier qui comptabilisait 2500 emplois en 2021.

Le projet, dont l'emprise foncière est maîtrisée, est favorablement considéré par une majorité du public. Il tient compte des contraintes d'insertion dans le site et paysagères, et de ses incidences sur l'environnement.

**En conséquence, je considère** que le projet « Pics Studio » présente un intérêt général certain.

### **1.6. Conclusion sur la mise en compatibilité n°2 du PLU de Saint-Gély-du-Fesc**

#### **a) Concernant le choix du site et l'emprise foncière du projet**

Je constate que :

- La localisation du projet sur Saint-Gély-du-Fesc bénéficie de la proximité de la Métropole de Montpellier, de son tissu économique notamment son pôle d'industries culturelles et créatives, de ses équipements et de la relative proximité des grandes infrastructures de déplacement en étant protégé de leurs nuisances.
- Il permet d'envisager un impact positif sur le développement du nord de Montpellier en termes d'emplois et de retombées sur l'économie locale.

- Le site des Vautes présente un foncier à vocation économique disponible important, sans enjeux écologiques majeurs, ni autres contraintes environnementales importantes. Il bénéficie d'une bonne desserte viaire et par les réseaux.
- L'implantation des projets Pics Studio et EHPAD achèvera la réalisation de la ZAC « Les Vautes » en cohérence avec le projet urbain de Saint-Gély-du-Fesc.
- L'importante emprise foncière du projet de 14,5 ha est nécessitée par les bâtiments permettant de regrouper toutes les fonctions de productions visuelles (43.000m<sup>2</sup> de SDP), par les espaces d'accompagnement (voirie, stationnement) et par les contraintes d'insertion dans le site et paysagères.
- Elle impose une consommation d'espaces naturels et agricoles de 4,5 ha dont une partie sera aménagée et préservée en élément de paysage à protéger (env. 1,3 ha), et une autre en bassin de rétention naturalisé. La consommation d'espaces naturels pourrait être un peu réduite si le grand nombre de places de stationnement projeté était diminué.
- Un accord est conclu avec l'exploitant agricole. Une étude d'impact agricole est engagée pour déterminer les mesures compensatoires nécessaires.
- L'objectif de consommation foncière à vocation économique du SCoT de la CC du Grand Pic Saint Loup est respecté en tenant compte des projets connus dont Pics Studio.
- L'objectif de réduction de l'artificialisation des sols fixé par la loi Climat et Résilience pour la période 2021-2030 est respecté avec une réduction estimée de 48% par rapport à la période 2011-2021, en tenant compte des projets connus dont Pics Studio.
- La Commune confirme, en réponse à des observations du public, qu'il n'est pas envisagé d'extension du projet vers le nord et que d'éventuelles consommations d'espace pour des équipements induits seraient soumises à leur propre procédure.

**En conclusion, je considère que :**

Le choix d'implanter le projet Pics Studio sur le site des Vautes est justifié par sa position sur le grand territoire montpelliérain, par le potentiel de développement du nord de la métropole induit par le projet et par la cohérence avec le projet urbain de Saint-Gély-du-Fesc.

Son emprise foncière importante est justifiée pour assurer une bonne intégration environnementale et paysagère du projet, et les mesures de compensation agricoles nécessaires seront précisées.

La cohérence est justifiée avec les objectifs de consommation foncière à vocation économique du SCoT et de réduction de l'artificialisation des sols fixé par la loi Climat et Résilience.

**En conséquence, je considère** que l'implantation du projet « Pics Studio » sur le site des Vautes et son emprise foncière sont correctement justifiées.

**b) Caractéristiques et impacts du projet**

Je constate que :

- Les incidences du projet sur l'environnement sont analysées dans le cadre de l'EE de la Déclaration de projet valant Mise en compatibilité du PLU (pièce B4.1) et précisées par l'EI de la Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes » (pièce C4.1). Elles ont été précisées en réponse aux avis du public et des PPA (Mémoire en réponse au PVS), en particulier en vue de lever les réserves émises par la DDTM de l'Hérault sur les risques feu de forêt et par l'ARS sur la

ressource en eau, et en réponse à l'avis de la MRAe du 23/05/2023 (pièce C5.2). Elles concernent notamment :

- Consommation d'espaces et artificialisation des sols ;
  - Développement des énergies renouvelables ;
  - Bilan des émissions de gaz à effet de serre ;
  - Pollutions sonores et atmosphériques et qualité de l'air ;
  - Mobilité ;
  - Préservation de la biodiversité : continuités écologiques / habitats naturels / faune ;
  - Paysages ;
  - Risques feux de forêt et industriels ;
  - Préservation de la ressource en eau, eau potable et assainissement.
- Les mesures ERC qui le nécessitent, sont traduites réglementairement dans les différents documents du PLU à mettre en compatibilité (listées dans l'annexe du Mémoire en réponse au PVS).
  - Des compléments sont apportés au Rapport de présentation de la Mise en compatibilité du PLU (pièce B4.1) :
    - Principaux éléments et conclusions du rapport SOILPRINT du 28/02/2023 concernant l'inexistence d'une zone humide (Ch.2.5.2) ;
    - Principales conclusions de l'Analyse de la compatibilité du projet avec les prescriptions des différents périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages, de SEIRI (Ch.4.1.2)
    - Principaux éléments et conclusions de la Note d'analyse concernant le raccordement des projets « Pics Studio » et « EHPAD des Vautes », de la Direction Eau et Assainissement du 21/02/2023 (Ch.4.9) ;
    - Mesures de réduction du risque incendie de l'étude ALCINA de 02/2023 (Ch.5.2.4) ;
    - Consommation d'espace à vocation économique sur la commune depuis 2013 (TO du SCoT) (Ch.7.1) ;
    - Compléments au volet Mobilités pour les modes actifs de déplacements.
  - En réponse aux observations, notamment de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier, le grand nombre de places de stationnement projeté n'est pas diminué.
  - En réponse aux observations, notamment du public, les alternatives envisagées à l'usage de l'automobile, les conditions d'évaluation des trafics automobiles et les mesures de maîtrise de la circulation sur la rue des Vautes sont précisées, en particulier pour contraindre les circulations en provenance ou à destination de Montpellier par la partie sud de la rue des Vautes.

**En conclusion, je considère que :**

Les compléments et précisions apportées par la Commune dans ses réponses aux avis de la MRAe, dans son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations du public, du CE et dans ses réponses aux avis des PPA et des services de l'Etat, confirment la prise en compte appropriée des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences du projet sur l'environnement.

**En conséquence, je considère** que la prise en compte des incidences du projet sur l'environnement est correctement justifiée.

**J'émet une réserve** sur le respect de l'intégralité des engagements pris par la Commune pour compléter le Rapport de présentation de la mise en compatibilité n°2 du PLU.



**Je recommande** d'annexer au Rapport de présentation de la Mise en compatibilité n°2 du PLU le tableau des mesures ERC du RNT de l'EI (pièce C4.2 - §6 : tableau p35 à 39) qui présente en synthèse les incidences prévisibles du projet « Pics Studio » en phases chantier et exploitation, pour que l'intégralité des mesures ERC y soient renseignées.

**Je recommande** de mentionner les aménagements de la rue des Vautes dans les mesures compensatoires inscrites dans l'EI, avec une évaluation de leur montant (pièce C4.1 §6).

### c) Concernant les aspects réglementaires de la mise en compatibilité n°2 du PLU

Je constate que :

- La mise en compatibilité n°2 du PLU avec le projet d'intérêt général « Pics Studio » consiste à adapter le PADD de façon à faire référence explicitement à ce projet et à l'inscrire sur la carte de synthèse, ainsi qu'à délimiter une nouvelle zone UEc spécifique au projet, dotée d'un règlement écrit et d'OAP avec lesquelles le projet devra être compatible.
- Le PADD de la mise en compatibilité conserve les objectifs de sauvegarde de la ceinture verte et de préservation des espaces agricoles. Le maintien des continuités écologiques est assuré par des corridors locaux constitués par les lisières forestières du projet.
- Les modalités d'intégration des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences environnementales du projet déjà identifiées, ou à ajouter suite aux avis des PPA, sont précisées pour les différents documents du PLU à mettre en conformité (listées dans l'annexe du Mémoire en réponse au PVS). Les compléments suivants sont apportés :
  - Affirmation du maintien de l'oliveraie au Sud ;
  - Renforcement de la préservation du parc boisé des Ecoles ;
  - Renforcement de la traduction de l'adaptation de la période de travaux ;
  - Précisions sur l'adaptation de l'éclairage et sur la nature des clôtures ;
  - Précisions sur l'aménagement des bassins de rétention, en cas de contraintes ces ouvrages pourront prendre la forme de structures enterrées ;
  - Illustration des principes de composition paysagère ;
  - Précisions sur les modalités des OLD, élargissement ponctuel des OLD et ajout des éléments de défense incendie ;
  - L'interdiction d'installation photovoltaïque au sol ne s'applique pas aux ombrières photovoltaïques sur parkings, dérogation accordée aux règles d'implantation pour permettre leur construction.

**En conclusion, je considère** que :

L'adaptation du PADD et la délimitation d'une nouvelle zone UEc spécifique au projet, dotée d'un règlement écrit et d'OAP, sont précisément effectuées.

La traduction réglementaire des mesures ERC est précisément indiquée pour les différents documents du PLU à mettre en compatibilité.

**En conséquence, je considère** que les aspects réglementaires de la mise en compatibilité n°2 du PLU sont adaptés au projet « Pics Studio » et correctement précisés.

**J'émet une réserve** sur le respect de l'intégralité des engagements pris par la Commune pour la modification du règlement écrit et graphique, et pour le renforcement des dispositions des OAP.

**Je recommande** d'inclure le schéma de la configuration de l'entrée de Pics Studio (§2 de la note Horizon Conseil de 07/2023) dans le schéma d'illustration de l'OAP du secteur Pics Studio (pièce B4.4).

**Je recommande** d'autoriser la possibilité d'installation d'ombrières photovoltaïques sur d'autres espaces (cheminements piétons, espaces de détente, ...), au-delà de l'emprise des parkings.

**Je recommande** que, lors de l'instruction du permis de construire, la Commune s'assure que les matériaux utilisés permettent une réduction de l'empreinte environnementale du projet conformément à l'engagement inscrit à l'EI (pièce C4.1 §4.2).

## 2. Chapitre 2 : AVIS

- **Après avoir rencontré** les représentants et les services de la Commune, et le porteur de projet ;
- **Après avoir étudié** le dossier et particulièrement l'évaluation environnementale de la Mise en compatibilité du PLU, l'avis de la MRAe du 08/12/2022 et la réponse de la Commune (mais également l'étude d'impact de la Modification du dossier de réalisation de la ZAC, l'avis de la MRAe du 23/05/2023 et la réponse de la Commune qui précisent l'EE) ;
- **Après avoir constaté** que le projet nécessite une mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Gély-du-Fesc ;
- **Après avoir visité** le site du projet et son environnement ;
- **Après avoir vérifié** le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément à la réglementation et aux dispositions de l'arrêté municipal n°NT du 23/05/2023 ;
- **Vu** le dossier soumis à l'enquête publique ;
- **Considérant** que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation, dans de bonnes conditions et sans incident ;
- **Après avoir examiné et analysé** les observations formulées par le public qui a été correctement informé et qui a pu s'exprimer lors des permanences et par l'ensemble des moyens mis à sa disposition ;
- **Considérant** que le projet a fait l'objet de 15 dépositions individuelles, dont 8 avis favorables au projet et 6 avis défavorables ;
- **Après avoir pris en compte** les avis des Personnes Publiques Associées et des Services de l'Etat consultés dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du 15/12/2022, dont notamment l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault ;
- **Après avoir examiné et analysé** le mémoire en réponse de la Commune aux observations du public et du commissaire enquêteur et ses réponses aux avis des Personnes Publiques Associées et des Services de l'Etat consultés dans le cadre de la réunion d'examen conjoint ;
- **Après avoir formulé** mes conclusions motivées ;
- **Considérant** que la conformité réglementaire est avérée ;
- **Considérant** que l'information du public est appropriée et satisfaisante ;
- **Considérant** que la participation du public est satisfaisante ;

### 2.1. AVIS SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET PICS STUDIO

- **Considérant** que le projet « Pics Studio » présente un intérêt général certain.

En conclusion, j'émet

**UN AVIS FAVORABLE**

à la déclaration d'intérêt général du projet « Pics Studio » sur la commune de Saint-Gély-du-Fesc.

Montpellier, le 26/07/2023

Le Commissaire enquêteur  
Georges LESCUYER



## **2.2. AVIS SUR LA MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLU DE SAINT-GELY-DU-FESC**

Au regard des conclusions motivées et avant de prononcer mon avis, je souhaite attirer l'attention de la Commune sur certains points visant à préciser le Rapport de présentation de la Mise en compatibilité n°2 du PLU et les pièces réglementaires du PLU. Ces points font l'objet des recommandations suivantes :

1. Annexer au Rapport de présentation de la Mise en compatibilité n°2 du PLU le tableau des mesures ERC du RNT de l'EI (pièce C4.2 - §6 : tableau p35 à 39) qui présente en synthèse les incidences prévisibles du projet « Pics Studio » en phases chantier et exploitation, pour que l'intégralité des mesures ERC y soient renseignées.
  2. Mentionner les aménagements de la rue des Vautes dans les mesures compensatoires inscrites dans l'EI, avec une évaluation de leur montant (pièce C4.1 §6).
  3. Inclure le schéma de la configuration de l'entrée de Pics Studio (§2 de la note Horizon Conseil de 07/2023) dans le schéma d'illustration de l'OAP du secteur Pics Studio (pièce B4.4).
  4. Autoriser la possibilité d'installation d'ombrières photovoltaïques sur d'autres espaces (cheminements piétons, espaces de détente, ...), au-delà de l'emprise des parkings.
  5. Lors de l'instruction du permis de construire, la Commune s'assurera que les matériaux utilisés permettent une réduction de l'empreinte environnementale du projet conformément à l'engagement inscrit à l'EI (pièce C4.1 §4.2).
- **Considérant** que :
    - L'implantation du projet « Pics Studio » sur le site des Vautes et son emprise foncière sont correctement justifiées ;
    - La prise en compte des incidences du projet sur l'environnement est correctement justifiée ;
    - Les aspects réglementaires de la mise en compatibilité n°2 du PLU sont adaptés au projet « Pics Studio » et correctement précisés.

**En conclusion, j'émet**

**UN AVIS FAVORABLE**

**à la mise en compatibilité n°2 du PLU de la commune de Saint-Gély-du-Fesc,**

**assorti d'UNE RESERVE :** sur le respect de l'intégralité des engagements pris par la Commune d'une part, pour la modification du règlement écrit et graphique, et pour le renforcement des dispositions des OAP et d'autre part, pour compléter le Rapport de présentation de la mise en compatibilité n°2 du PLU.

Montpellier, le 26/07/2023

Le Commissaire enquêteur  
Georges LESCUYER

