

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

### MODIFICATION DU DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ « LES VAUTES » SUR 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 .....	3
1.3. Conclusion sur l'information du public .....	4
1.4. Conclusion sur la participation du public .....	4
1.5. Conclusion sur la modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes » .....	5
<b>Chapitre 2 : AVIS</b> .....	8

## 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 Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes » sur la commune de Saint-Gély-du-Fesc. Elle porte sur l'évolution du programme des constructions à édifier et du programme des équipements publics.

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 :

- Rapport de présentation de la Modification du dossier de réalisation de la ZAC,
- Evaluation Environnementale du projet Pics Studio, avec son Résumé non technique,
- Annexes à l' Evaluation Environnementale, dont notamment : Volet eau, Volet naturel, Etude de l'aléa feu de forêt,
- Avis de la MRAe Occitanie et mémoire en réponse.

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

Je constate que :

- La procédure de Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes » sur la commune de Saint-Gély-du-Fesc, est conforme aux dispositions de l'art. L311.12 du C.Urba relatif à la modification d'une ZAC.
- L'évaluation environnementale est conforme aux dispositions des art. du C.Env : R122-2 (catégorie 39 b du tableau annexé) au titre de la modification de la surface de plancher, R122-5 relatif au contenu de l'étude d'impact et L300-1-1 relatif à l'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables de la zone et à l'étude d'optimisation de la densité des constructions de la

zone concernée, nécessaires à toute opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'art. L122-1.

- 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 L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants et de l'arrêté municipal n°NT du 23/05/2023.
- Les délais de l'arrêté municipal ont été respectés.

**En conclusion, je considère que :**

La procédure réglementaire concernant la Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes » sur 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 quasi absence de participation de la population ; le projet répondant ou tenant compte des observations émises lors de la précédente concertation sur la Déclaration de projet.

**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 précédente concertation sur la Déclaration de projet 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 précédente concertation préalable sur la Déclaration de projet 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.

**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 sur la Déclaration de projet 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 la modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes »**

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

Je constate que :

- 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.
- 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.
- La Commune confirme, en réponse à des observations du public, qu'il n'est pas envisagé d'extension du projet vers le nord.

**En conclusion, je considère que :**

Le choix d'implanter le projet Pics Studio dans la ZAC « Les Vautes » est justifié 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.

La cohérence est justifiée avec les objectifs de consommation foncière à vocation économique du SCoT.

**En conséquence, je considère** que l'implantation du projet « Pics Studio » dans la ZAC « Les 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'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 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.

**En conclusion, je considère que :**

Les compléments et précisions apportées par la Commune dans ses réponses à l'avis de la MRAe, dans son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations du public et du CE, 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.

**c) Concernant la modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes »**

Je constate que :

- La Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes » consiste à adapter le programme de construction avec une augmentation de la surface de plancher (SDP) autorisée de 12 000m<sup>2</sup>, passant de 155 000m<sup>2</sup> à 167 000m<sup>2</sup>.
- Une SDP de 43 000m<sup>2</sup> est affectée au secteur spécifique UEc « Pics Studio », entraînant une nouvelle ventilation de la SDP entre les autres secteurs de la ZAC.
- La superficie totale de la ZAC reste inchangée à 206.49 ha.

**En conclusion, je considère** que :

Les adaptations du programme de construction et du programme des équipements publics, sont précisément effectuées.

**En conséquence, je considère** que la Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes » est adaptée au projet « Pics Studio » et correctement précisée.

**Je recommande** de corriger la surface totale de la ZAC qui reste inchangée, dans le tableau des surfaces (pièce C3 §2).

**Je recommande** de mentionner les aménagements complémentaires de la rue des Vautes (modification du carrefour rue des Vautes - allée Saint-Exupéry pour l'accès à Pics Studio et aménagements éventuels en partie sud de la rue des Vautes) dans le programme des équipements publics de la ZAC (pièce C3 §III) et dans les mesures compensatoires inscrites dans l'EI, avec une évaluation de leur montant (pièce C4.1 §6).

## Chapitre 2 : AVIS

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 Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes ». Ces points font l'objet des recommandations suivantes :

1. Corriger la surface totale de la ZAC qui reste inchangée, dans le tableau des surfaces (pièce C3 §2).
  2. Mentionner les aménagements complémentaires de la rue des Vautes (modification du carrefour rue des Vautes - allée Saint-Exupéry pour l'accès à Pics Studio et aménagements éventuels en partie sud de la rue des Vautes) dans le programme des équipements publics de la ZAC (pièce C3 §III) et dans les mesures compensatoires inscrites dans l'EI, avec une évaluation de leur montant (pièce C4.1 §6).
- **Après avoir rencontré** les représentants et les services de la Commune, et le porteur de projet ;
  - **Après avoir étudié** le dossier et particulièrement 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 ;
  - **Après avoir constaté** que le projet nécessite une modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes » ;
  - **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 examiné et analysé** le mémoire en réponse de la Commune aux observations du public et du commissaire enquêteur ;
  - **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 ;
  - **Considérant** que :
    - L'implantation du projet « Pics Studio » dans la ZAC « Les Vautes » et son emprise foncière sont correctement justifiées ;
    - La prise en compte des incidences du projet sur l'environnement est correctement justifiée ;
    - La Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes » est adaptée au projet « Pics Studio » et correctement précisée.

En conclusion, j'émet

**UN AVIS FAVORABLE**  
**à la modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes »**  
**sur la commune de Saint-Gély-du-Fesc.**



Montpellier, le 26/07/2023

Le Commissaire enquêteur  
Georges LESCUYER

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lescuyer', with a large, stylized initial 'L' or 'G' at the start.