

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



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

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

## AVERTISSEMENT

Le présent recueil présente séparément 2 documents, conformément à l'art. R123-19 du Code de l'Environnement :

- **Document 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR** **Pages : 1 à 45**  
**Annexes** **Page : 46**
  
- **Document 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS** **Pages : 1 à 12**
  - **Avis sur l'intérêt général du projet « Pics Studio »**
  - **Avis sur la mise en compatibilité n°2 du PLU de Saint-Gély-du-Fesc**

## LISTE DES PIECES JOINTES

Les pièces jointes, n'existant qu'en un seul exemplaire, sont adressées, avec le rapport original à **Madame le Maire de Saint-Gély-du-Fesc**, autorité organisatrice de l'enquête.

Pièce n°1	Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Montpellier n°E23000045 / 34, en date du 14/04/2023
Pièce n°2	Arrêté municipal d'ouverture d'enquête n° NT du 23/05/2023
Pièces n°3	Publications réglementaires dans la presse : 3-a-1 : Midi Libre, en date du 25/05/2023 3-a-2 : La Gazette, en date du 25/05/2023 3-b-1 : Midi Libre, en date du 15/06/2023 3-b-2 : La Gazette, en date du 15/06/2023
Pièces n°4	Affichage réglementaire sur le site : 4-a : Affiche réglementaire 4-b : Certificats d'affichage
Pièces n°5	Dossiers d'enquêtes publiques, format papier, mis à la disposition du public : A : Préambule B : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU C : Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes »
Pièces n°6	Registres papier des observations du public 6-a : Registre papier Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU 6-a1 : Note de Mme N.Romane – Présidente association Saint-Gély-Nature 6-a2 : Copie des 14 dépositions du registre dématérialisé 6-b : Registre papier Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes »

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**



**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

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

## Document 1- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### Table des matières

<b>1. Chapitre 1 : Généralités</b> .....	<b>4</b>
1.1. Préambule .....	4
1.2. Objet de l'enquête .....	4
1.3. Cadre juridique.....	4
1.4. Le porteur du projet « Pics Studio ».....	5
1.5. Nature et caractéristiques du projet.....	5
1.5.1. Présentation du projet .....	5
1.5.2. Intérêt général du projet « Pics Studio ».....	8
1.5.3. Mise en compatibilité n°2 du PLU.....	8
1.5.4. L'évaluation environnementale .....	11
1.6. Concertation préalable.....	16
1.7. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) .....	17
1.8. Avis des personnes publiques associées et des services de l'Etat consultés dans le cadre de la réunion d'examen conjoint de la Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité n°2 du PLU	18
1.8.1. Chambre d'agriculture.....	19
1.8.2. Conseil départemental de l'Hérault .....	19
1.8.3. Chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault.....	19
1.8.4. Communauté de communes du grand Pic saint Loup .....	19
1.8.5. Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault .....	19
1.9. Composition du dossier soumis à l'enquête publique.....	20
<b>2. Chapitre 2 : Organisation préparation et déroulement de l'enquête</b> .....	<b>22</b>
2.1. Désignation du commissaire enquêteur .....	22
2.2. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique.....	22
2.2.1. Concertation avec le commissaire enquêteur.....	22
2.2.2. Arrêté d'ouverture et calendrier de l'enquête.....	22
2.2.3. Mise à disposition du dossier.....	22
2.2.4. Permanences du commissaire enquêteur.....	22
2.3. Modalités préalables à l'enquête et contacts nécessités par son déroulement .....	22
2.3.1. Préparation et organisation de l'enquête .....	22
2.3.2. Visite des lieux.....	23
2.3.3. Entretiens et réunions .....	23

2.3.4.	Compléments apportés au dossier d'enquête .....	24
2.4.	Concertation préalable à l'enquête .....	24
2.5.	Publicité de l'enquête.....	24
2.5.1.	Publicité légale .....	24
2.5.2.	Information complémentaire du public .....	25
2.6.	Organisation de réunions publiques .....	25
2.7.	Décision de prolongation de l'enquête .....	25
2.8.	Climat de l'enquête .....	25
2.8.1.	Tenue des permanences.....	25
2.8.2.	Dépositions du public .....	25
2.9.	Clôture de l'enquête.....	26
2.10.	Bilan comptable des dépositions – Avis du public.....	26
2.11.	Notification du procès-verbal des observations au responsable du projet et mémoire en réponse .....	27
3.	<i>Chapitre 3 : Présentation et analyse des observations</i> .....	<b>28</b>
3.1.	Thèmes des observations du public et du commissaire enquêteur.....	28
3.2.	Tableau de synthèse des observations du public.....	28
3.3.	Analyse du mémoire en réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc aux recommandations de la MRAe .....	29
3.4.	Analyse du mémoire en réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc aux observations du public, du commissaire enquêteur et des personnes publiques associées.....	32
3.4.1.	Réponses aux observations du public et du commissaire enquêteur .....	32
3.4.2.	Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées (PPA) .....	41

## Document 1- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### **1. Chapitre 1 : Généralités**

#### **1.1. Préambule**

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 ZAC « Les Vautes » sur la Commune de Saint-Gély-du-Fesc, à 10 km au nord de la ville de Montpellier.

La demande de lieux de tournage est en croissance, mais la France accuse un déficit de nombre et taille de structures. L'Occitanie est actuellement à la 2<sup>ème</sup> place en nombre de jours de tournage et l'Hérault en accueille de plus en plus.

Le projet « Pics Studio » vise à répondre aux enjeux de l'industrie cinématographique et aux évolutions les plus récentes, tant en termes de techniques et d'outils de production, que d'intégration environnementale. Le principe est de créer sur un même site l'ensemble des composantes nécessaires aux tournages et un lieu de formation aux métiers du cinéma.

Ce projet privé de la « SAS PICS Studio » soutenu par la Commune de Saint-Gély-du-Fesc, la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup, Montpellier Méditerranée Métropole, le Département de l'Hérault, la Région Occitanie, la Chambre de Commerces et d'Industrie de l'Hérault et la Chambre de Métiers de l'Hérault (*annexe A*), 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 (*annexe B*).

La Commune de Saint-Gély-du-Fesc, autorité organisatrice de l'enquête, a décidé d'organiser 2 enquêtes publiques conjointes du 9/06 au 10/07/2023, 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 ».

#### **1.2. Objet de l'enquête**

L'enquête 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, 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.

A l'issue de l'enquête, le conseil municipal de Saint-Gély-du-Fesc se prononcera par délibération sur la Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité n°2 du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et de l'avis du commissaire enquêteur.

#### **1.3. Cadre juridique**

Le PLU de la Commune de Saint-Gély-du-Fesc a été approuvé le 21/03/2017 et a fait l'objet de 2 mises à jour les 01/06/2017 et 30/01/2019, ainsi que d'une 1<sup>ère</sup> mise en compatibilité par déclaration de projet le 04/10/2019.

Par délibération en date du 21/09/2021, la Commune a engagé une procédure de Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité n°2 du PLU, pour permettre la réalisation du projet « Pics Studio », sur la partie à vocation d'activités non encore urbanisée de la ZAC « Les Vautes ».

Les dispositifs législatifs et réglementaires qui régissent les procédures concernant le projet et la procédure d'enquête, sont les suivants :

**a. au titre de la Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité n°2 du PLU**, le code de l'urbanisme (C.Urba) :

- art. L153-54 à L153-59, relatifs à la mise en compatibilité d'un PLU avec une opération d'intérêt général,
- art. L300-6 relatif à la déclaration de projet et à l'évaluation environnementale.

**b. au titre de l'évaluation environnementale**, le code de l'urbanisme (C.Urba) :

- art. L104-1 et suivants relatifs à l'évaluation environnementale,
- art. R104-1 et suivants, et notamment l'art. R104-11-2° relatif à la modification des orientations du PADD, ainsi que l'article R151-3 relatif au contenu de l'évaluation environnementale.

**c. au titre de l'enquête publique**, le code de l'environnement (C.Env) :

- art. L123-1 et suivants, et notamment l'art. L123-2 relatif au champ d'application de l'enquête publique,
- art. R123-1 et suivants, et notamment l'art. R123-8 relatif au contenu du dossier d'enquête publique.

**Observation du commissaire enquêteur :** *les procédures qui s'appliquent à cette enquête ont été respectées.*

*Le CE avait suggéré à la commune d'organiser une enquête publique unique relevant de l'art. L123-6 du C.Env en présentant un seul dossier d'enquête structuré, afin de faciliter la compréhension et la possibilité de participation du public. Mais, sur avis de son conseil juridique, la commune a décidé d'organiser conjointement les 2 enquêtes sur la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU et sur la Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes », en cohérence avec les 2 procédures menées séparément.*

#### **1.4. Le porteur du projet « Pics Studio »**

Le projet « Pics Studio » est porté par la « SAS PICS Studio » - 111 pl. P.Duhem, 34000 MONTPELLIER - immatriculée au RCS le 18/07/2022 (*capital social : 100 000 € / activité : production de films pour le cinéma*).

**Observation du commissaire enquêteur :** *le dossier ne comporte pas d'indication sur les capacités techniques et financières de la « SAS PICS Studio ».*

#### **1.5. Nature et caractéristiques du projet**

##### **1.5.1. Présentation du projet**

Le projet « Pics Studio » de pôle de création et de production cinématographique et audiovisuelle, situé sur la commune de Saint-Gély-du-Fesc (10 197 habitants en 2019), à environ 10 km au nord-ouest de Montpellier au sein de la communauté de communes du Grand Pic Saint Loup, 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.

Le projet est implanté sur le versant nord-ouest d'une colline composée de garrigues, de pinède et de cultures d'oliviers, à distance de la zone résidentielle des Vautes située principalement sur le versant sud-est de la colline.

La RD986 dénommée « le LIEN » qui se connecte à l'A9 à l'est et à terme à l'A750 à l'ouest, longe la zone de projet à l'ouest et la sépare des secteurs commerciaux et urbains de la Commune.

Le projet occupe une emprise non aménagée de 14,55 ha de la ZAC « Les Vautes », 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 golifiques et sportives, dont 1,1 ha seront aménagés en parc arboré.

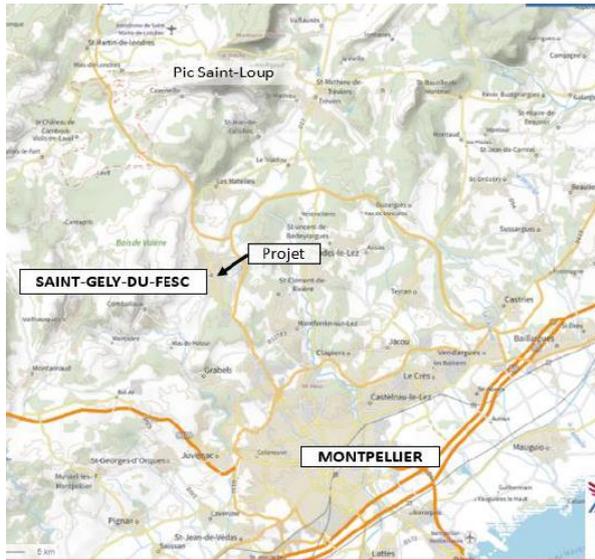


Fig 1 : Situation Saint-Gély-du-Fesc

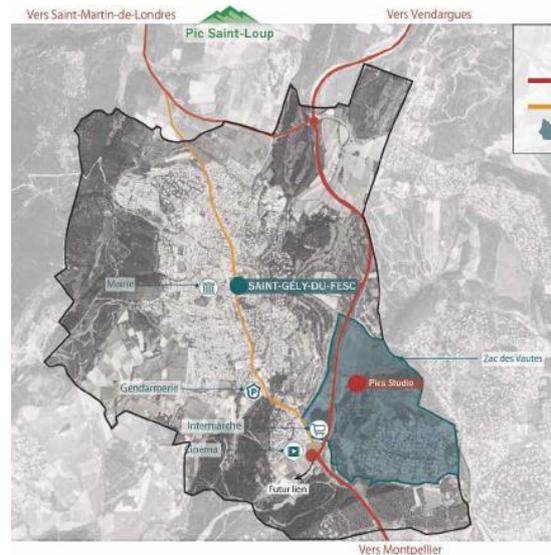


Fig 2 : Situation ZAC « Les Vautes »

Il regroupe sur un même site deux entités séparées par la rue des Vautes :

- à l'est, des plateaux de tournage et des espaces de production (loges et espaces associés, bureaux de production et post-production), avec des locaux de prestataires (ateliers et locaux de stockage),
- à l'ouest, un ensemble d'écoles et centres de formation aux métiers du cinéma et de l'audiovisuel.

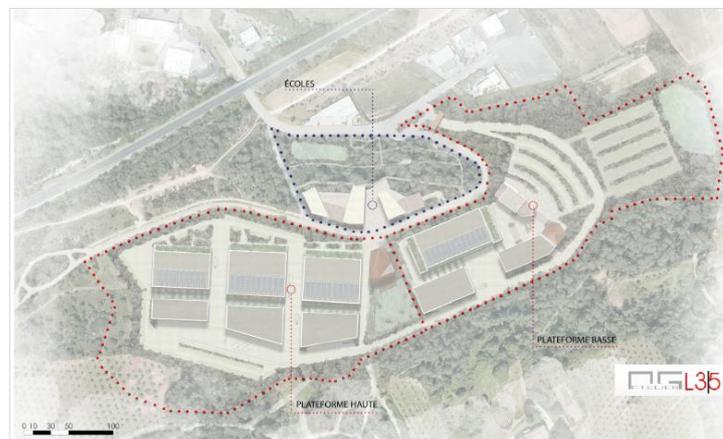


Fig 3 : Plan masse projet

A l'est de la rue des Vautes la topographie nécessite d'importants terrassements, avec environ 116 000 m<sup>3</sup> de déblais et 95 000 m<sup>3</sup> de remblais pour créer des plateformes.

Entre 5 et 10 ha de défrichage et environ 2 ha d'obligations légales de débroussaillage (OLD) de 50 m autour des bâtiments, sont nécessaires.

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 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>), un pôle service comprenant restaurant et salle de sport, ainsi que des bureaux, des ateliers et espaces de stockage ;



Fig 4 : Schéma d'implantation

- 770 places de parking automobile, dont 640 places au sol, pour les besoins quotidiens et occasionnels, et un parking souterrain de 130 places sous les bâtiments du pôle formation ;
- plus de 300 places de stationnement sécurisé pour les vélos ;
- des espaces verts, dont le « Parc des Écoles » en contrebas du pôle de formation ;
- 3 bassins de rétention des eaux pluviales sont aménagés sur chacun des sous-bassins versants du site : en contrebas du Parc des Ecoles, au cœur du site (clairière centrale), au nord du secteur.

L'accès au site est prévu depuis le giratoire d'entrée sud de Saint-Gély-du-Fesc par la rue des Vautes en traversée de la zone commerciale à l'ouest du LIEN. La desserte interne de la partie est du site (plateaux de tournage et des espaces de production) s'effectue avec une voie en impasse raccordée à la rue des Vautes, au droit de l'allée Saint Exupéry. L'accès au parking souterrain du pôle formation s'effectue directement depuis la rue des Vautes.

**Observation du commissaire enquêteur :** le Rapport de présentation de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU (pièce B4.1) et son RNT ne précisent pas l'ensemble des caractéristiques du projet.

C'est dans la Note de présentation des enquêtes conjointes (pièce A1) et plus précisément dans l'EE de la Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes » (pièce C4.1) qu'elles sont détaillées. La Note de présentation des enquêtes conjointes précise que cela résulte du décalage des stades d'avancement du projet, « sans remettre en cause les grands principes du projet tel que présenté dans le dossier de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU (pièce B3) ».

**Observation du commissaire enquêteur :** le montant du projet et son financement ne sont pas précisés dans le dossier de la Mise en compatibilité du PLU.

Par contre, le RNT de l'EE de la Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes » (pièce C4.2 - §8) mentionne un montant de projet de 50 M€<sup>2022</sup> et des articles de presse évoquent des montants de 100 M€ (La Marseillaise du 10/04/2022), de 180 M€ (La Gazette du 26/10/2022) et de 187 M€ (interview GGL-H.Vialatte du 19/12/2022), sans précision sur le financement.

### **1.5.2. Intérêt général du projet « Pics Studio »**

L'art. L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux présentant un caractère d'intérêt général nécessite la mise en compatibilité d'un PLU, celui-ci peut faire l'objet d'une déclaration de projet.

Le porteur du projet « Pics Studio » déclare qu'il répond à cette exigence d'intérêt général, au titre de 4 principes :

- **Sur le plan culturel**, il contribue au développement et à l'élargissement de la production audiovisuelle et cinématographique française, aujourd'hui handicapée par le sous-dimensionnement des studios existants, tant en nombre qu'en surfaces de plateaux. Il accueille un important campus de formation aux métiers du cinéma et de l'audiovisuel.
- **Sur le plan économique** avec le développement d'une filière régionale émergente, en particulier autour de Montpellier. Il conforte le tissu professionnel existant et génère la création d'un nombre conséquent d'emplois directs (*2 000 emplois / an attendus sur la base des ratios de la profession, dont 53% de plus de 1 000 h et 47% de moins de 1 000 h*) et indirects, avec des retombées importantes sur l'économie locale (*estimées à environ 45 M€ / an*).
- **En termes d'image et de notoriété du territoire** il induit une image positive aux différentes échelles : CC du Grand Pic Saint loup, aire montpelliéraine, Département de l'Hérault. Il répond à un enjeu majeur du projet de territoire de la CC du Grand Pic Saint Loup concernant l'accueil d'activités de qualité en accord avec l'environnement et le paysage.
- **Sur le plan environnemental**, il développe une démarche éco-responsable, visant à limiter au maximum l'impact environnemental. Il concentre l'ensemble des moyens techniques et humains nécessaires aux tournages pour réduire l'empreinte carbone de l'activité.

**Observation du commissaire enquêteur :** le projet 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 (annexe B) répond à un objectif d'intérêt général de l'Etat.

### **1.5.3. Mise en compatibilité n°2 du PLU**

Le projet envisagé ne peut pas être autorisé par le PLU en vigueur, car :

- L'emprise du projet et ses aménagements, en parties nord et ouest, sont incompatibles avec les orientations du PADD et de sa carte de synthèse qui qualifient ces espaces en « *espaces agricoles à préserver de la commune* » et « *ceinture verte saint gilloise* ».
- Le règlement graphique du PLU ne permet pas ces aménagements, car ces terrains classés en secteur Ngzt sont des « *espaces naturels liés aux activités golfiques et autres équipements sportifs situés sur la ZAC des Vautes* ».
- L'aire de stationnement envisagée en partie nord est incompatible avec la vocation de l'OAP n°11 du secteur des Vautes qui classe l'emprise en « *oliveraies et espaces naturels à conserver* ».

**La mise en compatibilité n°2 du PLU avec le projet d'intérêt général « Pics Studio »** consiste à :

- Adapter le PADD pour faire référence au projet « Pics Studio », avec un intitulé modifié du § III « *Renforcer les pôles commerciaux et accueillir un pôle majeur de création et de production cinématographique* » et un nouveau § III.4 « *Accueillir un pôle de création et de production cinématographique et audiovisuelle d'envergure* ». Les « *espaces agricoles à préserver de la commune* » sont réduits au nord (aire de stationnement et bassin de rétention) et la « *ceinture verte saint-gilloise à sauvegarder* » à l'ouest est supprimée (pôle formation).

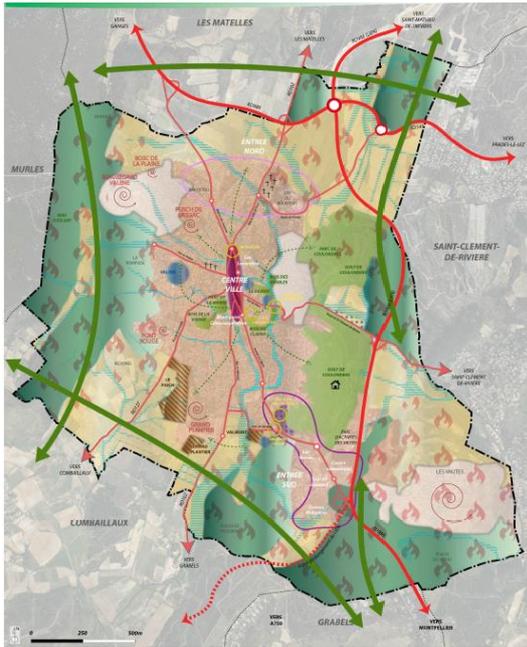


Fig 5.1 : Carte de synthèse PADD - initiale

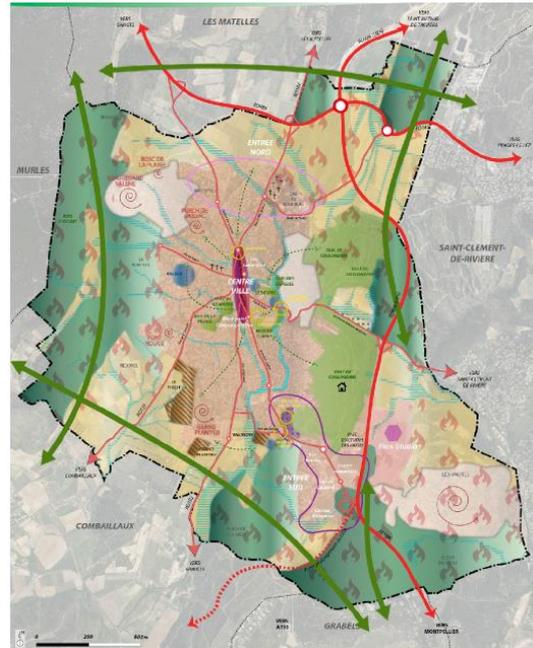


Fig 5.2 : Carte de synthèse PADD - MEC

- Délimiter une nouvelle zone UEc, dotée d'un règlement écrit spécifique et d'OAP avec lesquelles le projet devra être compatible. Cette zone UEc d'une emprise foncière de 14,55 ha remplace les zones à vocation d'activités UEzt, UEzt1 et UEzt2 sur 10,07 ha et la zone naturelle Ngzt sur 4,48 ha, du PLU actuel.

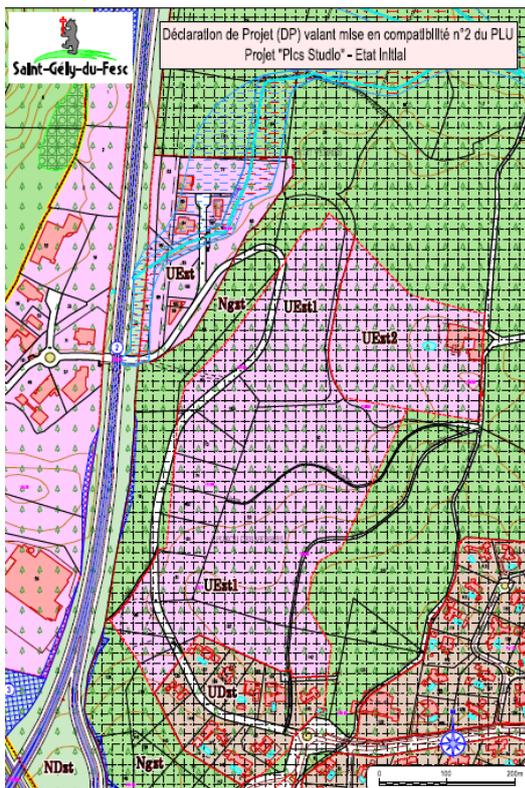


Fig 6.1 : Zonage - initial

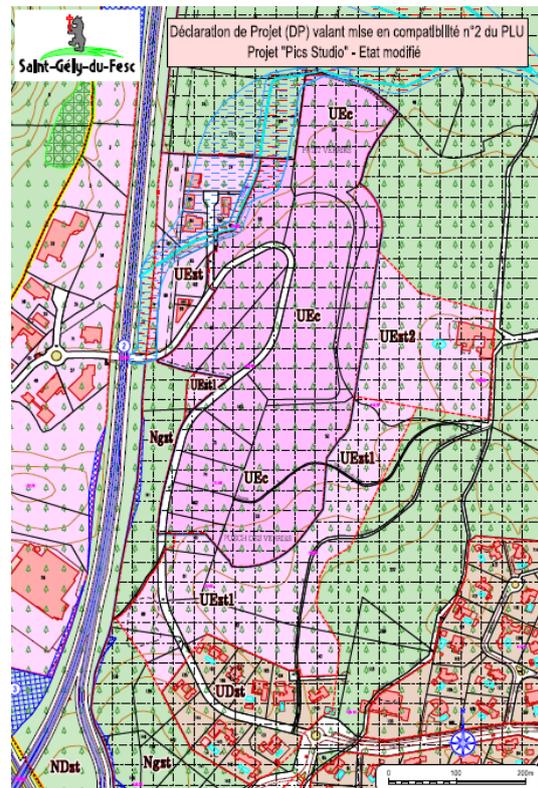


Fig 6.2 : Zonage - MEC

- Créer au règlement un chapitre spécifique pour la zone UEc limitant les occupations du sol à la seule vocation de création audiovisuelle et cinématographique, dans la limite d'une surface de plancher totale de 43 000 m<sup>2</sup>. Il précise notamment que 20% au moins de la superficie totale de chaque opération devra être traitée en espaces plantés, bassins de rétention végétalisés inclus.
- Ajuster la surface de plancher maximale dans le secteur UEzt à 41 000 m<sup>2</sup> (au lieu de 50 000 m<sup>2</sup>) et dans les sous-secteurs UEzt1 et UEzt2 à 10 000 m<sup>2</sup> (au lieu de 30 000 m<sup>2</sup>).

- Modifier l'OAP « Les Vautes » pour y inscrire le projet « Pics Studio ».



Fig 7.1 : OAP « Les Vautes » - initiale



Fig 7.2: OAP « Les Vautes » - MEC

- Créer une OAP spécifique à la zone « Pics Studio » déclinant les grands principes d'aménagement et d'intégration environnementale et paysagère du projet.



Fig 8 : OAP du secteur « Pics Studio » - MEC

L'OAP du projet « Pics Studio » définit les principes d'aménagement :

- accès par la rue des Vautes au droit de la zone d'activités existante et desserte interne connectée au niveau de l'allée Saint Exupéry marquant l'entrée du projet / absence d'accès voiture au projet sur la rue des Vautes hormis pour le pôle formation / complément d'aménagement d'entrée au quartier résidentiel des Vautes au sud du projet,

- composition urbaine et intégration paysagère : adaptation de la topographie et situation des locaux dans un objectif d'intégration paysagère dans le respect des OLD et de limitation des incidences environnementales / préservation et mise en valeur des perspectives lointaines / aménagement d'un parc arboré « Parc des Ecoles » / objectif d'image hautement qualitative du projet rue des Vautes / hauteur des bâtiments ou parties de bâtiments limitée à R+2 et 12 m en façade rue des Vautes, et à l'arrière hauteur maxi 20 m (studios de tournage) / utilisation des énergies renouvelables.
- gestion du stationnement : assurée hors espace public / parking souterrain sous le pôle formation / parking paysagé nord inséré à la topographie et au paysage.
- gestion hydraulique : bassins de rétention paysagers.
- gestion écologique : limitation des incidences environnementales en phases chantier et exploitation du site.

**Observation du commissaire enquêteur :** les prescriptions du PLU modifié sont adaptées au projet présenté. Elles prennent en compte les mesures d'évitement et de compensation des incidences environnementales dans le règlement de la zone UEc et l'OAP « Pics Studio ».

Quelques aspects pourraient être précisés concernant :

- l'emprise sur la zone Ngzt pour le parking nord. La réponse au 1<sup>er</sup> avis de la MRAe estimait à 440 le nombre de places de stationnement nécessaires en cas d'évènement. La réponse au 2<sup>ème</sup> avis a limité la demande à 307 places sans diminution d'emprise et a mentionné la possibilité d'une mutualisation avec les parkings du Mégarama. Dans ces conditions le gain de surface pourrait atteindre au moins 0,5 ha ;
- 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) ;
- 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) ;
- les mesures nécessaires pour la desserte (OAP« Pics Studio » §1), d'une part pour fluidifier l'accès par la rue des Vautes depuis la zone commerciale jusqu'à l'allée Saint Exupéry et d'autre part, pour contraindre les circulations en provenance ou à destination de Montpellier en empruntant la partie sud de la rue des Vautes en traversée de la zone résidentielle des Vautes.

#### 1.5.4.L'évaluation environnementale

##### Préambule

(cf. pièce A1- Notice de présentation des enquêtes publiques conjointes - § Guide de lecture des évaluations environnementales)

Le dossier d'enquête de Déclaration de projet valant Mise en compatibilité du PLU de 09/2022 comporte une Evaluation Environnementale (EE) intégrée au Rapport de présentation (pièce B4.1), dont le contenu est défini par l'art. R151-3 du C.Urba.

Le dossier d'enquête de Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes » de 05/2023 comporte une Etude d'Impact (EI) (pièce C4.1), dont le contenu est défini par l'art. R122-5 du C.Env.

Entre ces 2 dates le projet Pics Studio ayant légèrement évolué, l'EI présente quelques différences par rapport à l'EE. C'est notamment le cas de la surface de plancher du projet fixée à 43.000m<sup>2</sup>, de la capacité de stationnement, ainsi que de la prise en compte des résultats des études complémentaires annexées à l'EI (notamment pièces C4.3c / d / h / i / j), réalisées en réponse à l'avis de la MRAe du 08/12/2022 sur le dossier de la Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU (pièce B5).

**Observation du commissaire enquêteur :** *les précisions apportées aux caractéristiques du projet et à ses incidences devant nécessairement trouver une traduction réglementaire dans la Mise en compatibilité du PLU, ce sont les éléments de l'EI (pièce C4.1) qui sont présentés ci-après, avec un simple rappel des éléments de l'EE (pièce B4.1) si nécessaire.*

### **Démarche d'étude**

L'EI de la Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes » (pièce C4.1), a été confiée à :

- **EODD** – Evaluation environnementale – étude ENR&R
- **NG Atelier** – Architecte
- **ECO-MED** – Etude écologique, valant VNEI
- **SERI** – Etude hydraulique – volet eau
- **ALCINA** – Etude de l'aléa feu de forêt
- **Horizon Conseil** – Etude de trafic et d'impact circulaire.
- **ARCADI** – Volet paysager
- **THEMA** – Etude des retombées économiques
- **SOLPRINT** – Ingénierie agroécologique des sols – délimitation zone humide

(Pour mémoire : L'élaboration l'EE (pièce B4.1) a été confiée à :

- **ECO-MED** – Volet naturel de l'étude d'impact
- **ARCADI** – Etude environnementale : volet paysager
- **SEIRI** - Volet Eau de l'Evaluation Environnementale pour la Mise en Compatibilité du PLU
- **ALCINA** – Etude de l'aléa feu de forêt
- **Horizon Conseil** – Etude de trafic et d'impact circulaire)

#### **1.5.4.1. Les raisons du choix du projet**

##### **a) Compatibilité du projet avec les documents de planification**

Les conclusions de l'EI sont rappelées pour chaque document :

- SRADDET Occitanie : « Le projet est compatible avec les orientations du SRADDET. [...] Le projet va permettre de créer des emplois sur le territoire, il sera gage d'attractivité sur le secteur géographique de Montpellier ».
- PCAET du Grand Pic saint Loup : « Le projet respecte donc les objectifs émis dans le PCAET et s'attache à limiter son empreinte environnementale. En effet, PICS STUDIO sera construit avec des matériaux bas carbone [et] biosourcés ».
- SCoT du Pic Saint Loup - Haute Vallée de l'Hérault : « Le projet est donc compatible avec les orientations du SCOT du Grand Pic Saint Loup – Vallée de l'Hérault ».
- PLU de Saint-Gély-du-Fesc : « Le projet PICS STUDIO sera compatible avec le PLU de Saint-Gély-du-Fesc une fois sa mise en compatibilité approuvée ».
- Documents cadres sur l'eau :
  - o Sdage Rhône-Méditerranée : « Le projet est compatible avec l'ensemble des orientations du SDAGE ».
  - o SAGE « Lez-Mosson-Etangs Palavasiens » : « Le site d'étude étant localisé au sein du périmètre de protection rapprochée de trois captages d'Alimentation en eau potable (AEP) : Buffette, Buffette et Pradas et Buffette et Lez, une attention particulière doit être portée à la prévention des pollutions accidentelles.

*Le SAGE recommande également aux porteurs de projet de « mettre en œuvre des dispositifs de décantation des matières en suspension [...] ». Ces éléments sont repris dans la conception du projet via la mise en place de bassins de rétention selon les prescriptions des documents règlementaires : arrêtés DUP des captages AEP et SAGE du Lez, Mosson, étangs palavasiens ».*

- Documents encadrant les risques naturels et industriels
  - o PPRi : « L'aire d'étude immédiate est localisée en dehors des zones d'aléa du PPRi mais proche d'une zone sensible au nord-ouest. Aucun aménagement n'est prévu à ce stade de l'étude. Le dossier loi sur l'eau réalisé avant la réalisation des travaux prendra en compte ce point si celui-ci s'avérait modifié ».
  - o PPRIF : « PICS STUDIO est compatible avec le PPRIF, une étude d'aléa feu de forêt a été réalisée par ALCINA afin de prendre en compte ce risque et d'adapter au mieux dès la conception du projet ce risque. Des zones de débroussaillage sont préconisées notamment ».

**Observation du commissaire enquêteur :** le projet est compatible avec les plans, schémas et programmes applicables sur le territoire.

*En réponse aux orientations du PCAET du Grand Pic Saint Loup concernant la mobilité, les conditions de mise en service et de pérennisation d'un service privé de navettes collectives pour les employés du site ne sont pas précisées. De même, concernant l'empreinte environnementale, la transcription des prescriptions concernant les matériaux à utiliser n'est pas précisée.*

#### **b) Raisons du choix du secteur de projet**

Les atouts sont pris en compte selon 3 échelles de territoire :

- Le territoire montpelliérain : la qualité de desserte (TGV, aéroport, port de Sète) / le tissu dense de professionnels (sociétés de production et de prestations, écoles et centres de formation) / la dynamique de production audiovisuelle avec des séries TV quotidiennes et récurrentes, et les studios à Vendargues et Fabrègues.
- La commune de Saint-Gély-du-Fesc : la très bonne desserte (proximité de Montpellier, connexion à l'A9 et à terme à l'A75) / l'image attractive et qualitative associée au grand territoire du Pic Saint Loup / l'absence de nuisances sonores liées aux grandes infrastructures.  
Le SCoT du Pic Saint Loup - Haute Vallée de l'Hérault la classe en pôle économique structurant du territoire avec une enveloppe de foncier économique de 28 ha en extension de l'existant à l'horizon 2030.
- Le secteur d'implantation du projet dans la ZAC « Les Vautes » : la bonne situation à proximité de l'entrée sud de la commune et de l'échangeur du LIEN / la desserte viaire et par les réseaux / l'absence d'enjeux environnementaux et de contraintes rédhibitoires pour le projet / l'implantation pour 70% de son emprise de 14,55 ha en zone d'activités économiques classée au PLU et pour 30% en zone naturelle, dont 1,1 ha seront aménagés en parc arboré.

**Observation du commissaire enquêteur :** le dossier ne comporte pas d'information sur la maîtrise des emprises foncières nécessaires au projet. Il n'est pas fait mention d'une éventuelle procédure d'expropriation.

#### **c) Analyse des variantes d'aménagement du projet**

Le projet a évolué en tenant compte des contraintes de fonctionnement du complexe de création et de production cinématographique et audiovisuelle, ainsi que des sensibilités en termes environnemental, paysager et humain. Les 4 scénarios étudiés ont également pris en compte les apports de la concertation publique menée entre 10/2021 et 01/2022.

Ils sont présentés à l'EI (pièce C4.1- §3.5) :

- **Scénario 1** (08/2021) : La SDP totale est de 24 000 m<sup>2</sup>.

Les inconvénients sont principalement : de très importants travaux de terrassement, l'absence de prise en compte du fonctionnement hydraulique du site et de l'aléa feu de forêt, la déconnexion des fonctions tournage/production/locaux technique générant de multiples déplacements et un trafic en traversée de la rue des Vautes.

- **Scénario 2** (12/2021) : La SDP totale est fortement augmentée à 52 000 m<sup>2</sup>.  
Les inconvénients sont principalement : une implantation incohérente des bassins de rétention avec le fonctionnement hydraulique, des bâtiments de grande hauteur en façade de la rue des Vautes générant un impact visuel fort, une trop importante aire de stationnement au nord non intégrée à la topographie et au paysage.
- **Scénario 3** (01/2022) : La SDP totale est réduite à 42 000 m<sup>2</sup>.  
Les inconvénients sont principalement : une consommation d'espace supplémentaire de 5 200 m<sup>2</sup> côté est due au recalage de la voie de desserte interne et l'absence de prise en compte de l'aléa feu de forêt.
- **Scénario 4** (06/2022) : La SDP totale est augmentée à 43 000 m<sup>2</sup> ; c'est le scénario de projet décrit au §1.5.1. ci-avant.

*(Pour mémoire : L'EE (pièce B4.1) présente les 4 scénarios au §3.4)*

#### 1.5.4.2. Evolution de l'état initial avec et sans projet

Le tableau issu de l'EI (pièce C4.1 - §2.11 p107 à 108) (*annexe C*), présente en synthèse les impacts du projet « Pics Studio » sur l'état initial de l'environnement.

Les incidences défavorables sont identifiées sur :

- climat et énergie : en raison d'émissions de GES liées à la construction et l'exploitation du site et aux déplacements,
- hydrographie : en raison de l'imperméabilisation du site,
- paysage : en raison de la modification de l'environnement visuel,
- qualité de l'air : en raison de l'augmentation légère des émissions du trafic routier,
- nuisances lumineuses : en raison de l'éclairage sur le site,
- déchets : en raison de la construction et de l'exploitation du site,
- desserte : en raison de l'augmentation du trafic routier.

**Observation du commissaire enquêteur :** le CE considère, après avoir visité l'intérieur du site et son environnement que le projet ne sera pas visible depuis les quartiers de Saint-Gély-du-Fesc à l'ouest du LIEN du fait des reliefs, ni depuis la quasi-totalité de la zone résidentielle des Vautes qui en outre ne risque pas de subir de nuisances directes du fait de la topographie et de sa situation à une distance conséquente.

*L'insertion topographique et les intentions de végétalisation assurent l'intégration paysagère du projet et préserveront une vision sur les perspectives lointaines du Pic saint Loup. Depuis le golf du Pic Saint Loup et le LIEN, l'impact visuel sera conséquent du fait de l'importance de l'emprise déboisée, des volumes bâtis, mais aussi de la présence des parkings au nord remplaçant les parcelles plantées en oliviers. En proximité depuis la rue des Vautes et depuis le Domaine des Vautes l'ambiance naturelle et paysagère sera totalement bouleversée par le grand nombre de bâtiments très volumineux et leurs aménagements périphériques.*

**Observation du commissaire enquêteur :** les documents ne précisent pas si un engagement, concernant le déplacement des oliviers hors des parcelles incluses dans le projet, a été conclu avec le propriétaire et à quelles conditions.

*(Pour mémoire : L'EE (pièce B4.1) donne des indications partiellement différentes sur l'état initial de l'environnement et ne prend pas en considération l'ensemble des thèmes analysés par l'EI)*

### **1.5.4.3. Mesures ERC et Impacts du projet**

#### **a) Synthèse des incidences, des mesures ERC et des impacts résiduels**

Le tableau issu du RNT de l'EI (pièce C4.2 - §6 p35 à 39) (*annexe D*), présente en synthèse les incidences prévisibles du projet « Pics Studio » en phases chantier et exploitation, avec les mesures d'évitement, de réduction et d'adaptation qui permettent de minorer les impacts résiduels du projet sur l'environnement.

Une seule mesure d'évitement (ME1) concerne la conservation de 0,5 ha de boisement dans la boucle de la rue des Vautes au sud des escaliers.

Pour la phase chantier, les mesures de réduction et d'adaptation retenues permettent de limiter les impacts résiduels aux thèmes : habitats et faune (impact résiduel modéré) / paysage (impact résiduel faible) / aléa retrait-gonflement des argiles et risques feu de forêt (impact résiduel faible).

Pour la phase exploitation, les mesures de réduction et d'adaptation retenues permettent de considérer que les impacts résiduels sont faibles et limités aux thèmes : habitat - flore – faune / paysage / inondation / risques feu de forêt / risques technologiques.

Les mesures de réduction et d'adaptation, non directement intégrées en phase de conception du projet, concernent :

- eaux souterraines et superficielles : limitation des pollutions des eaux souterraines et ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- habitat / faune / flore : dispositifs de limitation des nuisances envers la faune, adaptation de l'éclairage, adaptation des clôtures au passage de la faune, création et entretien des zones débroussaillées,
- paysage : principe de plantation, adaptation de clôture,
- inondation : respect des préconisations du PPRI et prescriptions du dossier Loi eau, gestion de la végétation,
- risque feu de forêt : gestion de la végétation et des OLD, aménagement et défendabilité vis-à-vis du risque, suivi des boisements,
- risque technologique : protection vis-à-vis du risque incendie, gestion des stocks,
- accessibilité et trafic : favoriser les modes actifs,
- assainissement : redimensionnement d'un poste de refoulement assainissement.

***Observation du commissaire enquêteur :*** *l'accès à « Pics Studio », est prévu depuis le giratoire d'entrée de Saint-Gély-du-Fesc en traversée de la zone commerciale par la rue des Vautes jusqu'à l'allée Saint Exupéry. Malgré les aménagements prévus pour fluidifier cet accès dans le cadre des mesures ERC, il sera possible d'accéder et de sortir de « Pics Studio » en provenance ou à destination de Montpellier en empruntant la partie sud de la rue des Vautes en induisant un accroissement de trafic au droit de la zone résidentielle des Vautes. Cette option d'itinéraire qui se raccorde à la RD986 par des voies d'insertion, semble attractive par rapport à l'itinéraire envisagé qui impose de traverser 2 giratoires soumis à d'importants trafics.*

*L'EI ne présente pas d'analyse comparative de ces 2 itinéraires et ne précise pas de mesure dissuasive pour éviter que le projet génère un accroissement de trafic au droit de la zone d'habitat.*

*(Pour mémoire : L'EE (pièce B4.1) donne des indications partiellement différentes sur les incidences prévisibles, les mesures d'évitement et de réduction et les impacts résiduels du projet)*

#### **b) Effets cumulés**

Trois projets sont considérés dans l'analyse des impacts cumulés :

- ombrières photovoltaïques sur le parking client de l'Intermarché,
- réalisation de la dernière section du LIEN et mise à 2\*2 voies d'une section de la RD986,
- réalisation d'un EHPAD entre le projet Pics Studio au nord et les premières habitations des Vautes.

Les conclusions de l'EI indiquent que les principaux impacts cumulés concernent les thématiques :

- du trafic et des nuisances associées (chantiers réalisés en même temps / flux cumulé de poids-lourds),
- du milieu physique avec le cumul d'imperméabilisation des sols et les risques de pollutions des eaux pluviales ou souterraines (des mesures d'évitement doivent être prises afin d'éviter toute pollution),
- du milieu naturel avec le cumul de nuisances en cas de chantier simultané (propagation des espèces exotiques envahissantes / destruction d'espèces faunistiques).

**Observation du commissaire enquêteur :** le coût des mesures ERC est évalué à 0,35 M€ environ, dont 94% consacrés à l'hydraulique.

*(Pour mémoire : l'EE (pièce B4.1) ne présente pas d'analyse d'éventuels effets cumulés. Le projet d'EHPAD n'est mentionné qu'au § 2.6.2 « Composantes paysagères du périmètre d'étude »)*

*(Pour mémoire : L'EE (pièce B4.1) ne donne pas d'indication sur le coût des mesures ERC)*

#### **1.6. Concertation préalable**

La concertation préalable, nécessitée par la procédure de mise en compatibilité du PLU conformément à l'art. L103-2 du C.Urba, a été engagée par délibération du conseil municipal du 21/09/2021 et a fait l'objet d'un bilan approuvé par délibération du conseil municipal du 20/01/2022 (pièce B2.2).

Le bilan constate la participation du public (total environ 150 participants pour les 2 réunions / 15 contributions écrites dont 8 défavorables et 6 favorables) qui, d'une part a souligné son intérêt en terme économique (emplois, retombées économiques) et d'image (notoriété, industrie vertueuse) et d'autre part, a exprimé des préoccupations et inquiétudes ayant conduit à des évolutions du projet, notamment sur ses incidences en termes de :

- consommation d'espace et de terres agricoles : la réponse apportée est que sur les 4 ha environ, classés Ngzt au PLU, 1,7 ha sont plantés d'oliviers que le propriétaire de la parcelle souhaite transplanter sur une zone moins sensible au gel, et le reste est occupé par une pinède « *qui sera largement préservée* ». Sur ces espaces seront aménagés une aire de stationnement, un bassin de rétention et une portion de voie de desserte du site, sans aucune construction.
- circulation :
  - o augmentation de circulation giratoire du Lauzard et rue des Vautes : la réponse apportée est, d'une part qu'il ne peut pas être envisagé un accès direct depuis le LIEN ou depuis l'échangeur Est et d'autre part, qu'une optimisation du giratoire du Lauzard pourrait être envisagée pour faciliter la sortie de la rue des Vautes en cas de nécessité.
  - o augmentation de circulation dans la zone résidentielle des Vautes : la réponse apportée est que les parkings du projet sont positionnés à l'extrémité nord et qu'il possède une voie de

desserte interne. D'autre part une possibilité de retournement sera aménagée sur la rue des Vautes offrant une 2<sup>ème</sup> porte d'entrée au quartier résidentiel.

- intégration paysagère et préservation du cadre de vie : la réponse apportée est de maîtriser les perceptions que l'on aura du projet depuis l'extérieur (maintien de la couronne boisée, traitement paysager de l'aire de stationnement nord et végétalisation des espaces non bâtis) et dans la traversée du projet par la rue des Vautes. Les bâtiments de part et d'autre de la rue seront implantés en recul, avec une hauteur limitée à environ 10m (R+2) et un traitement de qualité des façades vues depuis la rue. A l'arrière les autres bâtiments seront plus hauts. Par ailleurs, le diagnostic a montré la faible sensibilité environnementale du secteur et le projet a pour objectif la recherche d'une limitation forte de ses incidences environnementales.

**Observation du commissaire enquêteur :** *la concertation 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. L'engagement d'une large préservation de la pinède existante dans la zone Ngzt est à préciser.*

### **1.7. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)**

#### **Préambule**

L'EE de la Déclaration de projet valant Mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'un 1<sup>er</sup> avis de la MRAE en date du 08/12/2022 (pièce B5) qui indique « *La commune a fait le choix de ne pas utiliser la « procédure commune » en application de l'article R. 122-27 du code de l'environnement, pour les deux dossiers MEC et projet [= Modification du dossier de réalisation de la ZAC]. La MRAE attire l'attention du maître d'ouvrage (MO) sur l'intérêt qu'elle aurait présenté en termes d'appréciation globale et de cohérence des deux dossiers (MEC et projet). Plus précisément, cette procédure permet en effet de s'assurer que les éventuelles mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts des projets ont bien été prises en compte par les PLU* ».

La synthèse de ce 1<sup>er</sup> avis précise : « *En conclusion, concernant la démarche d'évaluation environnementale de la MEC du PLU, la MRAE considère que de nombreuses réponses sont attendues au plus tard au titre de l'étude d'impact du projet* »

Puis la MRAE a émis un 2<sup>ème</sup> avis en date du 23/05/2023 (pièce C5.1) sur l'EI de la Modification du dossier de réalisation de la ZAC qui indique « *Le projet est soumis à étude d'impact conformément notamment à la rubrique n°39 de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement concernant les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha* ».

La synthèse de ce 2<sup>ème</sup> avis précise : « *Comme cela a déjà été évoqué dans l'avis de la MRAE concernant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Gély-du-Fesc pour ce même projet, le dossier ne démontre pas que l'implantation envisagée du projet est le fruit de la recherche du moindre impact environnemental dans le choix du site, à une échelle pertinente.*

*Malgré certains apports par rapport au dossier de la mise en compatibilité, il reste de nombreuses précisions à apporter sur différentes thématiques (énergies renouvelables, gestion de l'eau, etc.) et des études sont encore en cours notamment celle sur les émissions des GES et l'empreinte carbone du projet.*

*Certains enjeux et impacts semblent sous-estimés concernant la biodiversité, le projet impliquant l'altération voire de la destruction totale de milieux naturels sur près de 10 ha, avec des effets significatifs sur les espèces faunistiques qu'ils abritent et les continuités écologiques au sein du secteur. Si le choix du site est maintenu, la MRAE recommande de poursuivre la démarche d'évaluation*

environnementale dans un objectif de moindre impact sur la biodiversité en renforçant la séquence ERC ».

**Observation du commissaire enquêteur :** la Note de présentation des enquêtes publiques conjointes (pièce A1) indique que l'EI du dossier de la Modification du dossier de réalisation de la ZAC (pièce C4.1) a intégré, en tenant compte des remarques exprimées par la MRAe dans son avis du 08/12/2022 sur le dossier de la Déclaration de projet valant Mise en compatibilité du PLU (pièce B5), les résultats des études complémentaires suivantes (pièce C4.3) : aléa feu de forêt avec l'actualisation de l'étude ALCINA (pièce C4.3c) / trafic routier avec les compléments portés à l'étude Horizon Conseil (pièce C4.3d) / compatibilité du projet avec la protection de la ressource en eau potable (pièce C4.3h) / délimitation et la qualification d'une zone humide (pièce C4.3i) / adéquation du projet avec la capacité de la ressource en eau potable (pièce C4.3j).

En conséquence, les analyses des incidences du projet sur l'environnement et les mesures ERC de l'EI de la Modification du dossier de réalisation de la ZAC (pièce C4.1) sont en partie différentes et plus précises que celles énoncées au Rapport de présentation de la Déclaration de projet valant Mise en compatibilité du PLU (pièce B4.1).

Les précisions apportées aux caractéristiques du projet et à ses incidences devant nécessairement trouver une traduction réglementaire dans la Mise en compatibilité du PLU, c'est l'avis de la MRAe sur l'EI (pièce C5.1) qui est présentés ci-après, avec un simple rappel l'avis de la MRAe sur l'EE (pièce B5) si nécessaire.

#### **Avis de la MRAe sur l'EI (pièce 5.1)**

La MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants : la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles / la prise en compte des enjeux climatiques / la protection de la biodiversité / l'insertion paysagère du projet / les risques feux de forêt et industriel / la préservation de la ressource en eau.

Ses recommandations portent sur :

- Qualité de l'étude d'impact : Qualité et caractère complet de l'EI / Justification des choix retenus au regard des alternatives / Effets cumulés ;
- Prise en compte de l'environnement dans le projet : Consommation d'espaces et artificialisation des sols / Développement des énergies renouvelables / Bilan des émissions de gaz à effet de serre / Pollutions sonores et atmosphériques / Mobilité / Préservation de la biodiversité / Paysages / Risques feux de forêt et industriels / Préservation de la ressource en eau, eau potable et assainissement.

(Pour information : le 1<sup>er</sup> avis sur la Mise en compatibilité du PLU (pièce B5) a identifié les mêmes enjeux environnementaux. Au titre de la Prise en compte de l'environnement ses recommandations concernent : Consommation d'espaces et artificialisation des sols / Bilan des émissions de gaz à effet de serre / Mobilité / Habitats naturels, faune, flore / Paysages / Risques feux de forêt et industriels / Eau potable et assainissement).

#### **1.8. Avis des personnes publiques associées et des services de l'Etat consultés dans le cadre de la réunion d'examen conjoint de la Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité n°2 du PLU**

La réunion d'examen conjoint (art. L153-54 – 2° du C.Urba) s'est tenue le 15/12/2022 en présence des représentants de la Commune, de la DDTM, du Conseil Départemental, de la CC du Grand Pic Saint Loup, de la Chambre d'Agriculture et de la CCI (pièce B6).

La Préfecture de l'Hérault, l'ARS, l'Unité Territoriale DRAC, l'UDAP, la DREAL, le Conseil Régional Occitanie, la Chambre de Métiers et le SDIS, convoqués à cette réunion, n'étaient pas représentés et n'ont pas formulé d'observation écrite.

#### **1.8.1. Chambre d'agriculture**

La Chambre d'Agriculture émet un **avis défavorable** sur la Déclaration de projet, en l'absence de mesures compensatoires agricoles.

Ses observations, confirmées par courrier du 20/12/2022, concernent :

- une consommation d'espace excessive de plus de 14 ha, contradictoire avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ;
- l'absence de volet agricole approfondi « *qui conduit à négliger les enjeux qui lui sont liés et à minorer l'impact agricole sur l'exploitation concernée* » ;
- l'absence de prise en compte de l'impact du projet sur l'activité et l'économie agricole ;
- la nécessité réglementaire de soumettre le projet à une étude préalable agricole, à la charge du porteur du projet, qui devra être intégrée à l'étude d'impact et se traduira, le cas échéant, par la définition de mesures de compensation agricole.

#### **1.8.2. Conseil départemental de l'Hérault**

Le Département souligne notamment l'intérêt général du projet « *qui répond à une demande nationale de création de lieux de production spécialisés dans le cinéma* ».

Les observations, confirmées par une note du 19/12/2022, concernent en particulier :

- la possibilité de classement du parc boisé et de la prairie centrale en zones naturelles N indiquée ou en élément de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du C.Urba ;
- la prise en compte de la continuité des chemins d'exploitation agricole ;
- la création de cheminements doux entre le secteur de projet et la zone urbaine existante ;
- l'amélioration du niveau de précision du tracé de la voie de desserte interne, avec pour une voie en impasse le respect du règlement départemental incendie ;
- la possibilité d'exclure du périmètre de projet la zone située en zone inondable du PPRI à l'extrémité nord ;
- les mesures d'atténuation du risque incendie au regard du classement du secteur en zone de précaution forte du PPRIf.

#### **1.8.3. Chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault**

La CCI « souligne très favorablement l'intérêt économique du projet et notamment de la création prévue de 500 emplois ».

Elle émet une observation « sur la capacité des aires de stationnement qui par leur importance pourrait aller à l'encontre d'un modèle de mobilités plus vertueux ».

#### **1.8.4. Communauté de communes du grand Pic saint Loup**

La CC rappelle l'objectif du SCoT de consommation foncière maximale de 28 ha à vocation économique.

#### **1.8.5. Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault**

La DDTM :

- émet une réserve concernant l'étude risques feu de forêt produite par le bureau d'études ALCINA, jugée insuffisante ;
- transmet une réserve et une observation de l'ARS concernant la ressource en eau potable :

- o réserve : produire une étude d'incidence prouvant l'innocuité du projet sur les eaux souterraines, tenant compte des périmètres éloignés et rapprochés des captages de la Bufette, du Pradas et de la source du Lez ;
- o observation : le développement du projet doit être coordonné avec le renforcement effectif des disponibilités en eau potable et des dispositifs d'adduction ;
- émet 3 observations concernant :
  - o l'intégration à l'OAP des éléments illustrant les principes d'intégration paysagère,
  - o l'intégration au volet mobilité d'éléments venant améliorer la compréhension des lieux et d'éléments relatifs aux modes doux de déplacements,
  - o la demande de justification du dossier avec les orientations du SCoT concernant la consommation d'espace à vocation d'activités.

### **1.9. Composition du dossier soumis à l'enquête publique**

Un préambule (dossier **A**) comporte :

- **A1**- une notice de présentation des 2 enquêtes menées conjointement. Elle présente leur objet avec leur contexte réglementaire et propose un guide de lecture des 2 évaluations environnementales qui répondent à des exigences différentes et qui ont été rédigées à des stades d'avancement du projet « Pics Studio » différents (**5 pages**),
- **A2**- l'arrêté du maire organisant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes (**9 pages**).

Le dossier d'enquête publique de la Déclaration de projet du projet « Pics Studio » emportant mise en compatibilité n°2 du PLU (dossier **B – 640 pages**), comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, notamment celles visées à l'article R123-8 du code de l'environnement :

- **B1** – Notice réglementaire (**13 pages**)
- **B2** - Actes relatifs à la procédure :
  - o **B2.1** - Délibération du Conseil Municipal du 21/09/2021 engageant la procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU (**4 pages**),
  - o **B2.2** - Délibération du Conseil Municipal du 20/01/2022 arrêtant le bilan de la concertation (**12 pages**),
- **B3** - Notice de présentation de l'opération d'intérêt général (**22 pages**),
- **B4** - Mise en compatibilité n°2 du PLU :
  - o **B4.1** - Rapport de présentation (incluant l'évaluation environnementale) (**177 pages**),
  - o **B4.2** - Résumé non technique et méthodes de l'évaluation environnementale (**34 pages**),
  - o **B4.3** - Projet d'Aménagement et de Développement Durables avant et après mise en compatibilité n°2 du PLU (**33 pages**),
  - o **B4.4** - Orientations d'Aménagement et de Programmation avant et après mise en compatibilité n°2 du PLU (**16 pages**),
  - o **B4.5** - Règlement écrit (extrait avant / après mise en compatibilité n°2 du PLU) (**18 pages**),
  - o **B4.6** – Zonage :
    - **B4.6a** - Zonage (extrait avant / après mise en compatibilité n°2 du PLU) (**3 pages**),
    - **B4.6b** - Zonage plan général 1/6000<sup>ème</sup>,
    - **B4.6c** – Zonage Sud 1/2000<sup>ème</sup>,
  - o **B4.7** - Annexes au rapport de présentation :
    - Projet Pics Studio – Volet naturel de l'étude d'impact – ECO MED – 17/08/2022 (**201 pages**),

- Projet Pics Studio- Etude d'aléa feu de forêt – Alcina – 20/07/2022 (50 pages),
- B5 – Avis de la MRAe Occitanie et mémoire en réponse (43 pages),
- B6 – Examen conjoint et avis (14 pages).

**Observation du commissaire enquêteur :** la présentation des 2 dossiers d'enquête qui comportent un nombre de pièces important (total de 36 pièces et 1569 pages), avec plusieurs pièces similaires comportant 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), 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.

A la demande du CE, la Commune a produit un préambule (dossier A), d'une part pour exposer au lecteur l'objet des enquêtes publiques conjointes et leur contexte réglementaire, en lui conseillant de se reporter à certaines pièces pour une première prise de connaissance et d'autre part, un guide de lecture des 2 évaluations environnementales qui répondent à des réglementations différentes et qui présentent des différences parce qu'elles ont été rédigées à des stades différents d'évolution du projet.

## 2. Chapitre 2 : Organisation préparation et déroulement de l'enquête

### 2.1. Désignation du commissaire enquêteur

- Par **décision n°E23000045 /34 du 14/04/2023**, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné M. Georges LESCUYER en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour l'enquête publique.
- Le CE a adressé au Tribunal Administratif de Montpellier une déclaration sur l'honneur confirmant qu'il n'est pas intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions.

### 2.2. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

#### 2.2.1. Concertation avec le commissaire enquêteur

- Le **02/05/2023** une réunion de concertation a permis au CE de prendre connaissance du contexte et des 2 procédures d'élaboration du projet.
- Le **11/05** la commune a décidé de procéder à des enquêtes publiques conjointes portant sur :
  - la Déclaration de projet du projet « Pics Studio » emportant mise en compatibilité n°2 du PLU ;
  - et la Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes ».
- Le **16/05** puis le **22/05** les projets d'arrêté municipal et d'avis d'ouverture d'enquête publique ont été transmis pour avis au CE qui a fait part de ses propositions pour arrêter les modalités et fixer les dates de l'enquête publique et pour organiser les permanences.
- Le **23/05** une réunion de concertation a permis de valider les projets d'arrêté municipal et d'avis d'ouverture d'enquête publique. Le CE a constaté les bonnes conditions d'accueil du public pour la consultation du dossier et lors des permanences, ainsi que la bonne accessibilité des lieux.

#### 2.2.2. Arrêté d'ouverture et calendrier de l'enquête

Par **arrêté municipal n°NT du 23/05/2023 (annexe 1)** Mme le Maire de Saint-Gély-du-Fesc a fixé les conditions des enquêtes conjointes, **du vendredi 09/06 au lundi 10/07/2023 inclus** pour une **durée de 32 jours**.

#### 2.2.3. Mise à disposition du dossier

L'arrêté a fixé :

- la mise à disposition des dossiers et des registres d'enquêtes, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Saint-Gély-du-Fesc, siège de l'enquête (lundi au vendredi : 8h00-12h00 et 14h00-18h00) ;
- la consultation des dossiers sur un poste informatique en mairie de Saint-Gély-du-Fesc ;
- la consultation des dossiers sur le registre dématérialisé <https://www.democratie-active.fr/enquetespicsstudio> qui permet également au public de déposer ses observations.

#### 2.2.4. Permanences du commissaire enquêteur

L'arrêté a fixé les dates de **3 permanences** en mairie de de Saint-Gély-du-Fesc , siège de l'enquête :

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>mercredi 14/06/2023</b></li><li>• <b>samedi 24/06/2023</b></li><li>• <b>lundi 10/07/2023</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• de 9h à 12h</li><li>• de 9h à 12h</li><li>• de 14h à 18h (clôture enquête)</li></ul>
---	--

### 2.3. Modalités préalables à l'enquête et contacts nécessités par son déroulement

#### 2.3.1. Préparation et organisation de l'enquête

- Le **02/05/2023**, réunion avec Mme Lernout – maire, Mr Burté – adjoint à l'urbanisme, Mr Péridier – conseiller municipal, Mme Amaté - directrice équipement & urbanisme, Mr Tardieu -

responsable urbanisme pour évoquer : le projet et le contexte des 2 procédures d'élaboration / la possibilité d'organiser une enquête publique unique et ses incidences sur la composition du dossier pour une meilleure appropriation par le public / les hypothèses de planning d'enquête / l'éventualité d'une réunion d'information et d'échange avec le public / les permanences du CE / la mise à disposition d'un registre dématérialisé.

- Le **11/05/2023**, réunion avec Mr Burté – adjoint à l'urbanisme, Mr Périquier – conseiller municipal, Mr Tardieu - responsable urbanisme pour évoquer : la décision de la commune d'organiser des enquêtes conjointes sur avis de son conseil juridique / le principe de composition des dossiers d'enquêtes avec une note de présentation générale / les documents constitutifs des dossiers d'enquête à communiquer au CE / les conditions et l'information sur la permanence d'un samedi matin, jour de marché / les publicités complémentaires de l'avis d'enquête.
- Le **23/05/2023**, réunion avec Mr Burté – adjoint à l'urbanisme, Mme Amaté - directrice équipement & urbanisme, Mr Tardieu - responsable urbanisme / Mme Snabre – cabinet Urbanis pour évoquer : l'avis de la MRAe sur la Modification du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vautes » et la réponse de la commune à intégrer au dossier / la finalisation de l'arrêté et de l'avis d'ouverture des enquêtes conjointes du 09/06 au 10/07/2023 / les conditions d'affichage de l'avis sur site et l'information complémentaire / la validation du contenu des dossiers d'enquête.
- Les **01 et 07/06/2023**, Mr Tardieu - responsable urbanisme a remis au CE les dossiers d'enquêtes. Le CE a constaté qu'ils sont complets, il les a visés et il a côté et paraphé les registres d'enquêtes.

### 2.3.2. Visite des lieux

- Le **15/05/2023**, visite du site du projet avec Mr Burté – adjoint à l'urbanisme, Mr Périquier – conseiller municipal, Mr Pietrera – directeur général Groupe SPAG, Mr Louchet – Groupe GGL Les explications détaillées de Mr Pietrera ont permis d'appréhender les problèmes posés par la topographie pour l'insertion des nombreux et volumineux bâtiments dans le site, ainsi que la volonté forte d'une insertion respectueuse des enjeux environnementaux et du paysage.
- Le **26/05/2023**, le CE a effectué un contrôle de l'affichage sur site et une visite de ses environs, pour apprécier les points de vue sur le projet depuis la zone résidentielle des Vautes, les quartiers de Saint-Gély-du-Fesc côté centre, le Golf du Pic Saint Loup et le LIEN (§ 1.5.4.2. ci-avant)

### 2.3.3. Entretiens et réunions

1. Le **09/06/2023** entretien téléphonique avec Mme Roux-Laget – cheffe de service adjointe du service territoire et urbanisme - DDTM 34, pour évoquer, d'une part les perspectives de levé de la réserve et de l'observation de l'ARS concernant la ressource en eau potable émises lors de la réunion d'examen conjoint du 15/12/2022 et d'autre part, l'éventuelle nécessité de procéder à une étude préalable agricole.

Le 12/07/2023 la DDTM communique des demandes de compléments de l'ARS sur la préservation de la qualité de la ressource en eau.

2. Le **22/06/2023** entretien téléphonique avec Mme Duteyrat – chargée de mission risques incendie de forêt - DDTM 34, pour évoquer les perspectives de levé de la réserve concernant les risques feu de forêt émise lors de la réunion d'examen conjoint du 15/12/2022 du dossier de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Les conclusions de l'étude annexée à l'EI de la Modification du dossier de réalisation de la ZAC « les Vautes » (pièce C4.3c – 24/02/2023) permettent de lever la réserve.

La DDTM exprime 2 observations complémentaires :

- « l'étude de risque doit justifier que les secteurs encore soumis à un aléa exceptionnel ne *représentent pas un risque majeur de feu de forêt (facilité d'accès pour les services de secours, mise en œuvre des OLD autour de l'infrastructure...)* »,
- « *en matière d'OLD, l'étude doit être complétée par des informations plus précises sur la maîtrise foncière des secteurs soumis à OLD, sur le partage des responsabilités et les conditions de leur mise en œuvre* ».

3. Le **03/07/2023** entretien téléphonique avec Mr Thomas – chargé d'études agricoles – service agriculture et forêt - DDTM 34, pour évoquer la nécessité de l'étude préalable agricole demandée par la Chambre d'agriculture de l'Hérault lors de la réunion d'examen conjoint du 15/12/2022 du dossier de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

La DDTM indique que l'obligation d'étude agricole semble avérée, qu'elle devra être intégrée à l'étude d'impact et qu'elle se traduira, le cas échéant, par la définition de mesures de compensation agricole.

4. Le **05/07/2023** entretien téléphonique avec Mr Pailhès – chargé de mission – Aménagement et gestion de l'espace – Chambre d'agriculture de l'Hérault, pour évoquer la nécessité de l'étude préalable agricole (EPA).

La Chambre d'agriculture considère que cette étude obligatoire aurait dû être déclenchée plus tôt pour permettre d'envisager les mesures d'évitement et de réduction, malgré qu'il n'existe pas de contrainte de délai pour la réalisation de l'EPA en amont des procédures d'urbanisme. Elle signale par ailleurs que l'argument du risque de gel des parcelles plantées en oliviers n'a pas d'impact sur leur potentiel agricole dans le contexte du réchauffement climatique qui peut rendre ce type de secteur intéressant.

**Observation du commissaire enquêteur :** ces entretiens ont permis de préciser des enjeux majeurs du projet.

#### **2.3.4. Compléments apportés au dossier d'enquête**

Pour améliorer la compréhension du dossier le CE a demandé la production de la « Note de présentation » des 2 dossiers d'enquêtes conjointes pour, d'une part exposer le projet, les procédures et succinctement les raisons des écarts entre les 2 EE et les réponses faites aux 2 avis de la MRAe, et d'autre part, pour guider le lecteur et faciliter ainsi la prise de connaissance des dossiers par le public.

#### **2.4. Concertation préalable à l'enquête**

La concertation au titre du code de l'urbanisme a été réalisée pour la procédure de mise en compatibilité n°2 du PLU (§ 1.6 ci-avant)

#### **2.5. Publicité de l'enquête**

##### **2.5.1. Publicité légale**

- L'arrêté a fixé les conditions de publicité de l'avis d'enquête :
  - sur le site du projet et en mairie de Saint-Gély-du-Fesc, siège de l'enquête ;
  - dans 2 journaux locaux ou régionaux 15 j avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours : **Midi Libre** et **La Gazette de Montpellier** des **25/05** et **15/06/2023** ;
  - sur le site internet de la mairie.
- L'affichage réglementaire à proximité du site (en format A2, fond jaune) a été implanté, en concertation avec le CE, avec **6 affiches** visibles de la voie publique.

- Le CE a vérifié la présence de l'affichage de l'avis en mairie et sur le site le 26/05/2023 (*annexe 2*), ainsi que sa publication sur le site internet de la commune.

La mairie de Saint-Gély-du-Fesc a produit 2 certificats d'affichage des 7 et 10/07/2023 (*annexe 3*) concernant la publicité légale et l'information complémentaire du public.

### **2.5.2. Information complémentaire du public**

La mairie de de Saint-Gély-du-Fesc a procédé :

- à la publication de l'avis sur son journal municipal « Dialog' » de 06/2023,
- à la publication d'une information sur 10 panneaux lumineux d'informations.

**Observation du commissaire enquêteur** : 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.

### **2.6. Organisation de réunions publiques**

Le CE après examen du bilan détaillé de concertation préalable, prise de connaissance approfondie du projet et de son contexte, et échange avec les élus municipaux, a considéré qu'une réunion d'information et d'échange avec le public n'était pas nécessaire.

La publicité de l'enquête et l'information du public étaient satisfaisantes.

### **2.7. Décision de prolongation de l'enquête**

Le déroulement de l'enquête n'a pas nécessité de demande de prolongation de sa durée de la part du CE.

### **2.8. Climat de l'enquête**

#### **2.8.1. Tenue des permanences**

- **14/06/2023** de 9h00 à 12h 00 - permanence n°1 : 2 visiteurs / pas de déposition sur le registre papier ;
- **24/06/2023** de 9h00 à 12h00 – permanence n°2 : 1 visiteur / pas de déposition sur le registre papier ;
- **10/07/2019** de 14h00 à 18h00 – permanence n°3 (clôture de l'enquête) : 1 visiteur / pas de déposition sur le registre papier (*1 mention pour remise de la note de Saint Gély Nature*).

#### **2.8.2. Dépôts du public**

L'arrêté a fixé les modalités de recueil des observations et propositions du public, rappelées dans l'avis :

- sur les registres d'enquêtes, en mairie de Saint-Gély-du-Fesc;
- par voie postale, adressé au CE en mairie ;
- par voie électronique, sur le registre dématérialisé <https://www.democratie-active.fr/enquetespicsstudio> ;
- par courrier électronique, à l'adresse de messagerie : [enquetespicsstudio@democratie-active.fr](mailto:enquetespicsstudio@democratie-active.fr) ;
- auprès du CE, lors des permanences.

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

- 0 sur le registre papier (*nota : 1 mention inscrite pour la remise de la note 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.

**Observation du commissaire enquêteur :** 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, la présentation des 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, a 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.

## 2.9. Clôture de l'enquête

- Le **10/07/2023 à 18h00**, dernier jour de l'enquête, le CE a clos et signé le registre d'enquête publique à la mairie de Saint-Gély-du-Fesc (siège de l'enquête) à l'issue de sa permanence.
- Par la suite le CE n'a pas réceptionné de courrier expédié en mairie.

## 2.10. Bilan comptable des dépositions – Avis du public

Parmi les **15 dépositions** effectuées (notées RD pour le registre dématérialisé et N pour la note remise au CE), 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.Arnihac (RD7) |
| 7. Mme.MS.Arnilhac (RD8)  | 8. Mr D.Puel (RD9)     |                       |

- **6 avis défavorables** au projet :

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

- **1 avis non exprimé** :

- |   |
|---|
| 1. Mme N.Romane –<br>présidente association Saint<br>Gély Nature (N1) |
|---|

**Observation du commissaire enquêteur :** les avis défavorables sont principalement exprimés au regard de la consommation d'espace, de la desserte et des impacts du projet. Les avis favorables sont exprimés au titre de l'intérêt général.

### **2.11. Notification du procès-verbal des observations au responsable du projet et mémoire en réponse**

Le **11/07/2023**, dans le délai de 8 j après la clôture de l'enquête, le CE a remis et commenté à **Mr P.Burté - Adjoint à l'Urbanisme**, représentant Madame le Maire de Saint Gély du Fesc, en présence de **Mr J.Vienne** et de **Mr P.Louchet**, représentants la SAS « PICS STUDIO » porteur du projet, le procès-verbal de synthèse des observations (*annexe 4*) comportant :

- **22** questions résultant des observations du public,
- **16** questions résultant des observations du CE,
- les observations inscrites au procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 15/12/2022 : de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault (courrier du 20/12/2022), du Département de l'Hérault (note du 19/12/2022), de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier, de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault.

Le **20/07/2023**, dans le délai de 15 j de la notification du procès-verbal, la Commune a transmis au CE son mémoire en réponse (*annexe 5*).

**Observation du Commissaire enquêteur : les délais réglementaires ont été respectés.**

### 3. Chapitre 3 : Présentation et analyse des observations

#### 3.1. 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

#### 3.2. Tableau de synthèse des observations du public

Toutes les dépositions (notées RD pour le registre dématérialisé et N pour la note remise au CE) sont annexées au procès-verbal de synthèse des observations (*annexe 4*). Elles sont référencées par thèmes ci-après :

Dépositions	Avis		Thèmes				
	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.Arnihac (SC Saransa)	F	(X)					
RD8- Mme MS.Arnihac	F	(X)					
RD9- Mr D.Puel (Bike Factory)	F	(X)					
RD10- Mme C.Pujol (conseillère municipale)	D	(X)	X	X			
RD11- Anonyme	D			X	X	X	
RD12- Anonyme	D			X	X	X	
RD13- Mr F.Pujol	D	(X)		X		X	X
RD14- Anonyme	D			X	X	X	
N1- Mme N.Romane (Présidente Saint Gély Nature)	NE	(X)	X	X	X	X	X

### **3.3. Analyse du mémoire en réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc aux recommandations de la MRAe**

Conformément au § 1.7 ci-avant, c'est la réponse de la Commune à l'avis de la MRAe sur l'EI (pièce C5.2) qui est présenté ci-après, avec un simple rappel de la réponse à l'avis de la MRAe sur l'EE (pièce B5) si nécessaire.

La numérotation est celle des recommandations de la MRAe sur l'EI (pièce C5.1).

- **1.1 Contexte et présentation du projet** : concernant la résidence étudiante évoquée.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : Il n'y a aucun lien entre le projet « Pics studio » et son pôle formation avec la résidence étudiante évoquée dans l'EI.

- **2.1. Qualité et caractère complet de l'étude d'impact** : concernant les caractéristiques du projet.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : Des précisions sont données sur :

- o les scénarios d'installation, les puissances installées et les équipements des 2 orientations de production d'énergies renouvelables retenues : panneaux photovoltaïques et géothermie sur nappe avec sondes, avec un réseau local ;
- o les ouvrages de gestion des eaux pluviales et les caractéristiques de chaque bassin de rétention. Une étude sera engagée dans le cadre du futur dossier loi eau « *pour déterminer si le recours à des solutions végétalisées est souhaitable pour améliorer l'infiltration des eaux pluviales et améliorer la résilience face aux effets du changement climatique* ».

- **2.2. Justification des choix retenus au regard des alternatives** : concernant l'analyse du choix du site sur une zone élargie et en application de la démarche ERC, ainsi que la recherche de solution de moindre impact écologique si le choix du site d'implantation est maintenu

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : Le choix du site d'implantation est confirmé sur la base des critères énoncés dans les dossiers d'enquête selon les 3 échelles de territoire retenues : grand territoire montpelliérain, CC du Grand Pic Saint Loup et commune de Saint-Gély-du-Fesc, en rappelant que « *[l']absence d'enjeux écologiques majeurs a d'ailleurs été confirmée par l'état initial de l'environnement établi par le cabinet spécialisé ECO-MED* ».

- **2.3. Effets cumulés** : concernant l'analyse des effets cumulés avec les projets d'EHPAD et du LIEN.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : L'analyse est complétée et précisée :

- o vis-à-vis du LIEN « *les effets cumulés sur les espèces en commun avec le projet Pics Studio sont considérés comme faibles* ». Vis-à-vis du LIEN et de l'EHPAD 2 mesures de réduction sont prévues pour les phases chantier et exploitation ;
- o les plantations d'arbres et les espaces verts projetés permettront le maintien des 2 corridors écologiques à enjeu modéré recensés dans l'EI.

- **3.1. Consommation d'espaces et artificialisation des sols** : concernant les conséquences du projet dans une trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : La consommation d'ENAF pour les 10 prochaines années est évaluée à 27,9 ha et représente une réduction de 48% par rapport aux 53,7 ha consommés entre 2011 et 2021, en cohérence avec l'objectif de réduction de 50% de la loi CLIRE.

- **3.2. Développement des énergies renouvelables :** concernant les incidences des énergies renouvelables prévues sur l'environnement et la santé humaine.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** Les indicateurs environnementaux sont précisés pour le choix des panneaux photovoltaïques. Pour la géothermie, les impacts potentiels seront étudiés.

- **3.3. Bilan des émissions de gaz à effet de serre :** et l'évaluation de l'empreinte carbone du projet.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** L'analyse Bilan de Emissions de Gaz à Effet de Serre (BEGES) résumée dans l'EI est communiquée ; le choix des matériaux nécessitera son optimisation.

- **3.4. Pollutions sonores et atmosphériques :** et la qualité de l'air.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** Précise que :

- o l'analyse acoustique est réalisée en référence au code de la santé publique, avec une maquette pour « *assurer que le projet sera in-fine sans impact sur la qualité de l'environnement sonore actuel du site* » ;
- o le projet est sans incidence sur la qualité de l'air.

- **3.5. La mobilité :** concernant les besoins en stationnement du projet et les mesures de limitation l'usage de la voiture particulière.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** Précise que le projet nécessite 775 places de stationnement, en tenant compte d'hypothèses d'alternatives à l'automobile, dont navettes de transport privé. Une hypothèse de mutualisation de l'offre de stationnement avec les parkings du complexe cinématographique Mégarama pourra être envisagée au cas par cas.

*(Pour information : la réponse au 1<sup>er</sup> avis sur la Mise en compatibilité du PLU (pièce B5) a annoncé un besoin de stationnement en augmentation à 900 places dont 130 places en souterrain sous le pôle formation et 770 places pour le secteur des studios).*

- **3.6. Préservation de la biodiversité**

- **Les continuités écologiques.**

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** Indique que le projet « *peut réduire l'utilisation du corridor actuel nord/sud au cœur de la zone d'étude. Cependant, la lisière forestière sera maintenue à l'Est comme à l'Ouest du projet, permettant aux espèces de continuer d'utiliser les corridors locaux* ». Avec les mesures de limitation les impacts du projet « *sur les continuités locales sont réduits et les principaux corridors fonctionnels pour la faune sont maintenus* ».

- **Les habitats naturels :** concerne la zone humide identifiée.

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

- o qu'il ne s'agit pas d'une zone humide, mais de sols remaniés et remblayés selon l'expertise du cabinet SOILPRINT annexée à l'EI ;
- o que les pinèdes d'Alep présentent un « *enjeu zone d'étude faible* » et que les impacts sont faibles.

- **La faune :** concernant la potentielle présence de la Pie-grièche à tête rousse et la Pie-grièche méridionale, ainsi que l'altération voire de la destruction totale de milieux à caractère naturel sur près de 10 ha.

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

- o Au vue des prospections et des milieux fermés existants, les 2 espèces de Pie-grièche ont été jugées absentes de la zone d'étude.

- o Les mesures de réduction retenues permettent de considérer que « *les impacts résiduels sont jugés faibles à très faibles, tant sur les populations d'espèces que sur les habitats naturels* ».

- **3.7. Paysages.**

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** Les dispositions, accompagnées des illustrations, présentées dans l'EI sont rappelées.

- **3.8. Risques feux de forêt et industriels :** concerne l'étude de risque de l'aléa de feu de forêt.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** Rappelle l'étude annexée à l'EI (pièce C4.3c) et précise les mesures retenues « *pour que le projet et la zone tampon de 50 mètres autour des bâtiments et parkings, soient exemptes d'un risque supérieur ou égal à fort* ».

(Pour information : la réponse au 1<sup>er</sup> avis sur la Mise en compatibilité du PLU (pièce B5) a précisé que la « SAS PICS Studio » assurera l'entretien des espaces soumis aux OLD « au-delà de son foncier propre sur une largeur de 50 m autour des installations du site (localement élargie de 10 m supplémentaires dans les zones d'aléa très fort), via un conventionnement avec les riverains ». « Le secteur dans la boucle de la rue des Vautes, requalifié en parc arboré, fera notamment l'objet d'un plan de gestion concerté avec des spécialistes du paysage et du risque incendie »).

- **3.9. Préservation de la ressource en eau, eau potable et assainissement :** concerne la gestion des eaux pluviales et la capacité des réseaux AEP.

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

- o les notes annexées à l'EE (pièces C4.3<sup>e</sup> et C4.3j) et indique qu'une étude complémentaire de gestion durable des eaux pluviales sera initiée « *pour déterminer si le recours à des solutions végétalisées est souhaitable pour améliorer l'infiltration des eaux pluviales et améliorer la résilience face aux effets du changement climatique* » et que cela peut éventuellement conduire à modifier les ouvrages projetés ;
- o l'estimation des besoins et la note de la CC du grand Pic saint Loup annexée à l'EI (pièce 4.3j) qui conclut « *à la capacité largement suffisante en matière d'Alimentation en Eau Potable à moyen et long terme compte tenu des aménagements et équipements engagés* ».

(Pour information : la réponse au 1<sup>er</sup> avis sur la Mise en compatibilité du PLU (pièce B5) a précisé que le poste de refoulement des Vautes devra être redimensionné dans le cadre d'un « financement assuré par le porteur de projet »).

(Pour information : la réponse au 1<sup>er</sup> avis sur la Mise en compatibilité du PLU (pièce B5) a proposé de préciser le règlement de la zone UEc pour traduire les mesures ERC :

- o Règlement graphique du PLU : classement du Parc des Ecoles en secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- o Règlement écrit du PLU : transcription réglementaire des préconisations relatives aux éclairages, aux clôtures, aux zones de rétention.
- o Intégration à l'OAP des éléments illustratifs concernant les principes d'aménagement paysager.
- o Précisions sur le calendrier de réalisation des travaux et les modalités de débroussaillage).

**Observation du commissaire enquêteur :** les réponses sont apportées à toutes les observations de la MRAe. Notamment, la commune :

- *justifie le choix du secteur des Vautes selon 3 échelles de territoire, sans produire d'analyse comparative d'implantation du projet sur le grand territoire ;*
- *justifie la réduction de la consommation d'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols en cohérence avec l'objectif de réduction de 50% de la loi CLIRE du 22/08/2021.*

### **3.4. Analyse du mémoire en réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc aux observations du public, du commissaire enquêteur et des personnes publiques associées**

Toutes les dépositions du public (notées RD pour le registre dématérialisé et N pour la note remise au CE) sont annexées au procès-verbal de synthèse des observations (*annexe 4*).

Dans ce paragraphe les réponses de la Commune sont : soit transcrites en totalité ou en partie « *entre guillemets et en italique* », soit résumées.

L'intégralité des réponses se trouve dans le mémoire en réponse de la Commune annexé au rapport (*annexe 5*).

#### **3.4.1. Réponses aux observations du public et du commissaire enquêteur**

##### **A. Thème : Procédures et Aspects réglementaires**

- **Mr F.PUJOL (RD13)** : l'observation (n°5.1) concerne l'objet ou les objets de la mise en compatibilité du PLU.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : « *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* ».

**Appréciation du commissaire enquêteur** : *La Commune expose explicitement que la mise en compatibilité du PLU a pour seul objet la réalisation du projet Pics Studio.*

- **Mme N.ROMANE – association Saint Gély Nature (N1)** : l'observation (n°5.2) concerne le récapitulatif des procédures et demandes d'autorisation.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : « *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) »*

**Appréciation du commissaire enquêteur** : *La liste des procédures comporte notamment l'étude d'incidence agricole. Les échéances ne sont pas indiquées, mais la Notice de présentation des enquêtes publiques conjointes indiquait une délivrance du permis de construire envisagée à fin 2023 – début 2024 et un démarrage des travaux envisagé en 2024.*

- **CE** : l'observation (CEn°1.1) concerne 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.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** Les modalités d'intégration des mesures d'évitement, de réduction et de compensation déjà identifiées ou à ajouter suite aux avis des PPA sont précisées dans le tableau joint en annexe 1 au mémoire en réponse. Les compléments suivants sont apportés :

- « Affirmation du maintien de l'oliveraie 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'oliveraie conservée » ;
- « 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 [...] » ;
- Pour l'adaptation de la période de travaux sur l'année « 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 [...] » ;
- « 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 [...] » ;
- « Précisions sur la nature des clôtures (demande de la MRAe de traduire les mesures de réduction de manière opérationnelle) / Règlement de la zone UEc / Article UEc11 : Complément à la rédaction de l'alinéa relatif aux clôtures en limite du secteur UEc [...] » ;
- « Précisions sur les modalités des OLD (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 au débroussaillage et à la notion d'OLD alvéolaires : [...] » ;
- « Précisions sur l'aménagement des bassins de rétention (demande de la MRAe de traduire les mesures de réduction de manière opérationnelle) / Règlement de la zone UEc / Article UEc4 : Complément à la rédaction du paragraphe relatif aux bassins de rétention [...] » ;
- « 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) / Intégration à l'OAP des schémas d'illustration figurant au rapport de présentation et texte descriptif : [...] » ;
- « 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 ([...]) - 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 Voutes au Sud du secteur de projet et du maintien des oliviers au Sud ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :** La traduction réglementaire des mesures ERC est précisément indiquée pour les différents documents du PLU à mettre en conformité. Les compléments nécessaires sont précisés pour chaque document du PLU, en réponse notamment aux demandes de la MRAe et de la DDTM, et conformément aux engagements pris dans les 2 réponses faites aux avis de la MRAe au titre de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et de la Modification du dossier de réalisation de la ZAC.

Par ailleurs, les mesures ERC du Rapport de présentation de la Déclaration de projet ont été précisées et complétées dans le cadre de l'étude d'impact réalisée pour la Modification du dossier de réalisation de la ZAC. Elles sont détaillées dans le 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.

Je recommande d'annexer ce tableau au Rapport de présentation de la Déclaration de projet pour que l'intégralité des mesures ERC y soient renseignées.

- **CE** : l'observation (CEn°1.2) concerne la précision à apporter à l'interdiction d'installation photovoltaïque au sol (UEc 1) qui ne doit pas exclure l'installation d'ombrières photovoltaïques notamment sur parkings (art.40 de la loi n°2023-175 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables).

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : Des précisions sont proposées à l'art. UEc1 pour préciser que cette interdiction ne s'applique pas aux ombrières photovoltaïques sur parkings et aux art. UEc6 et 7 pour déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives, afin de permettre leur construction.

**Appréciation du commissaire enquêteur** : Les précisions à apporter au libellé des art. UEc1, 6 et 7 sont nécessaires pour permettre l'installation des ombrières photovoltaïques sur parkings.  
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.

- **CE** : les observations (CEn°1.3-1.4) concernent l'infiltration des eaux pluviales des aires de stationnement et les matériaux à utiliser pour limiter l'empreinte environnementale du projet.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : « L'infiltration des eaux pluviales des aires de stationnement ne pourra être autorisée que hors des périmètres de protection des captages conformément aux DUP ».

« 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 ».

**Appréciation du commissaire enquêteur** : La réponse concernant l'infiltration des eaux pluviales est conforme aux obligations réglementaires. Le porteur de projet confirme sa volonté d'employer des matériaux à faible empreinte environnementale.  
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).

\*\*\*

## **B. Thème : Choix du site de Saint-Gély-du-Fesc**

- **Mme C.PUJOL - conseillère municipale (RD10)** : l'observation (n°1.1) concerne la création d'emplois.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : « 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 transports. Il y a donc une opportunité à saisir pour structurer une offre globale qui aura, de fait, des répercussions sur l'emploi local ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *Cette étude annexée au dossier d'enquête de Modification du dossier de réalisation de la ZAC Les Vautes (pièce C4.3-f) caractérise l'intérêt du projet pour le grand territoire montpelliérain en matière d'emplois et de développement d'activités.*

- **Mme N.ROMANE – association Saint Gély Nature (N1) :** l'observation (n°1.2) concerne le choix du site des Vautes à Saint-Gély-du-Fesc.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** Elle rappelle la réponse faite à la recommandation de la MRAe (pièce B5 du dossier d'enquête de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU) d'établir sur une zone élargie (Communauté de Communes et bassin d'activité desservi par les grandes infrastructures citées : TGV, aéroport) et en application de la démarche ERC, l'analyse permettant de justifier le choix du secteur comme celui présentant le plus faible impact environnemental.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *Ces éléments de réponse intégrés au dossier d'enquête justifient le choix du site des Vautes, mais n'apportent pas de précision concernant les difficultés de déplacement dans l'agglomération et la conception du projet qui privilégie les tournages en intérieur des studios.*

- **Mme N.ROMANE – association Saint Gély Nature (N1) :** l'observation (n°1.3) concerne le développement de l'urbanisation.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** « *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 ».*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *La Commune rappelle la cohérence du projet Pics Studio avec le projet urbain qui, avec le projet d'EHPAD, achèvera la réalisation de la ZAC des Vautes engagée depuis 30 ans.*

\*\*\*

### C. **Thème : Consommation d'espace / Emprise du projet sur la zone Ngzt**

- **Mme C.PUJOL - conseillère municipale (RD10), Mr F.PUJOL (RD13), Anonymes (RD11 / 12 / 14) et Mme N.ROMANE – association Saint Gély Nature (N1) :** les observations (n°2.1-2.2-2.3) concernent l'impossibilité de réaliser le projet sur les actuelles zones UEzt1-t2 et la nécessité d'emprise sur l'actuelle zone naturelle Ngzt.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** « *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 m<sup>2</sup> 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) ».*

« 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. Appelé « Le Parc des Ecoles », il permet une valorisation paysagère et sera ouvert au public ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Les raisons de ne pas pouvoir réaliser le projet sur les zones UEzt1 et 2 sont exposées ; la partie nord de l'emprise en zone Ngzt correspond à une unité foncière agricole que le propriétaire renonce à exploiter.

- **CE :** les observations (CEn°4.1-4.2) concernent la possibilité de réduire l'emprise sur l'actuelle zone naturelle Ngzt en envisageant une réduction du nombre de places de stationnement et un aménagement du parking temporaire en fond du bassin de rétention.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** Elle ne propose pas de réduction du nombre de places de stationnement en rappelant les objectifs de Pics Studio de développer les alternatives à l'usage de l'automobile et présente un exemple de studios Anglais récents comportant d'importants parkings. Elle expose les raisons de l'impossibilité d'aménager le parking temporaire en fond du bassin de rétention prévu au nord du site.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** La non réduction du grand nombre de places de stationnement et l'impossibilité d'aménager le parking provisoire en fond du bassin de rétention ne permettent pas de réduire l'emprise sur la zone Ngzt.

- **Mme C.PUJOL - conseillère municipale (RD10) et Mr F.PUJOL (RD13) :** les observations (n°2.1) concernent :
  - les éventualités d'extension du projet vers le nord et de réalisation d'un accès au LIEN ;
  - les consommations d'espace d'équipements induits par le projet, ainsi que celles de la construction du LIEN.

**Réponses de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** « 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 ».

« 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 ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Les procédures réglementaires en cas d'éventuelle évolution ultérieure du PLU sont utilement rappelées. Concernant la consommation foncière celle d'éventuels équipements induits serait à considérer s'il y a lieu et concernant le projet départemental du LIEN il conviendrait de déterminer sur quelles périodes sa consommation d'espace doit être imputée.

\*\*\*

#### D. Thème : Caractéristiques / Impacts du projet

- **Anonyme (RD4)** : l'observation (n°3.1) concerne la mise en souterrain des bassins de rétention des eaux pluviales, notamment celui du pôle formation, pour minorer leur impact.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : « *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 traitées 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 »*

**Appréciation du commissaire enquêteur** : *La précision à apporter au libellé de l'art. UEc4 est nécessaire pour autoriser la mise en souterrain de bassins de rétention des eaux pluviales.*

- **Anonymes (RD11 / 12 / 14)** : les observations (n°3.2) concernent les incidences environnementales, paysagères et cadre de vie.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : Elle rappelle que l'évaluation environnementale (pièce B4.1 Rapport de présentation) « *conclut à l'absence d'incidence forte du projet et décline l'ensemble des mesures de réduction qui seront mises en œuvre* » et 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) ».*

**Appréciation du commissaire enquêteur** : *Les mesures ERC du Rapport de présentation de la Déclaration de projet ont été précisées et complétées dans le cadre de l'étude d'impact réalisée pour la Modification du dossier de réalisation de la ZAC. Les mesures qui le nécessitent seront traduites réglementairement dans les documents du PLU mis en compatibilité.*

*Le libre accès au Parc des Ecoles est une mesure favorable aux Saint Gillois.*

*La destination du secteur en zone d'activités est maintenue.*

- **Mme N.ROMANE – association Saint Gély Nature (N1)** : les observations (n°3.3) concernent :
  - la maîtrise de la consommation d'eau potable ;
  - les risques de pollution des nappes souterraines par les eaux de ruissellement ;
  - les risques de pollution des nappes souterraines en phase travaux ;
  - les risques de pollution des nappes souterraines liés à l'utilisation de la géothermie.

**Réponses de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : Elle indique :

- pour la maîtrise de la consommation d'eau potable : « *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* » ;
- pour les risques de pollution des nappes souterraines par les eaux de ruissellement : elle mentionne les dispositions constructives d'étanchéité nécessaires et elle précise que la faible

perméabilité des sols et la profondeur de la nappe phréatique limitent les risques de contamination ;

- pour les risques de pollution des nappes souterraines en phase travaux : elle rappelle que « *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* ». Elle liste les mesures prévues en phase chantier pour éviter toute pollution des eaux souterraines et pour réduire les impacts négatifs en termes de déchets. Elle mentionne la remise au service Police de l'Eau d'un plan d'intervention en cas de pollution accidentelle.
- pour les risques de pollution des nappes souterraines liés à l'utilisation de la géothermie : « *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* ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *Les mesures de maîtrise des risques de pollution sont décrites avec un rappel aux obligations réglementaires et aux services et organismes de contrôle.*

- CE : l'observation (CEn°8.1) concerne la préservation de la pinède existante dans la zone Ngzt.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** « *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) ».*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *La préservation de cet espace est confirmée, avec une partie sous forme de parc ouvert au public.*

\*\*\*

#### **E. Thème : Desserte viaire / Circulation**

- **Mr JC.PHILBE (RD3) et CE :** les observations (n°4.1 et CEn°6.1-6.2) concernent la desserte du projet par la rue Puech des Vautes, puis la partie sud de la rue des Vautes et les mesures nécessaires pour contraindre son utilisation.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** « *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 Voutes ».*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *Les mesures de maîtrise de circulation sont rappelées. La note complémentaire du BET spécialiste de mobilité Horizon Conseil de 07/2023 précise la configuration de l'entrée de Pics Studio, ainsi que les mesures complémentaires éventuellement nécessaires pour contraindre les circulations en provenance ou à destination de Montpellier par la partie sud de la rue des Voutes. Elle considère que cet itinéraire alternatif « devrait être marginal ». 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) et de mentionner les aménagements de la rue des Voutes dans le programme des équipements publics de la ZAC (pièce C3 §III).*

- **Anonymes (RD11 / 12 / 14) et Mme N.ROMANE – association Saint Gély Nature (N1) :** les observations (n°4.2-4.4) concernent l'augmentation de circulation et ses incidences.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** *« 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 ».*

*« 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 Voutes 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 Voutes afin de fluidifier l'itinéraire de sortie de Pics Studio ».*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *Les conditions d'évaluation des évolutions de trafic sont rappelées, avec la prise en compte des alternatives envisagées à l'usage de l'automobile, y compris le recours au covoiturage avec un taux d'occupation des véhicules volontariste de 1,5 pour les employés du site.*

- **Mr F.PUJOL (RD13) :** l'observation (n°4.3) concerne l'éventuel accès au nouvel échangeur du LIEN (sortie St Clément de Rivière).

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** *« La ZAC des Voutes est accessible par la rue des Voutes, 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 (changeur 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 ».*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *La Commune considère que la desserte viaire de la ZAC ne nécessite pas la création d'un nouvel accès compte tenu des trafics et de l'aménagement de l'échangeur du LIEN à l'entrée de Saint-Gély-du-Fesc.*

- **CE :** l'observation (CEn°7.1) concerne le service privé de navettes collectives pour les utilisateurs du site (Studios et pôle formation).

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** *« Pics Studio c'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 ».*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *La proposition de partenariat annexée à la réponse liste les différents services envisagés, sans garantir leur mise en service effective et leur pérennité.*

\*\*\*

#### **F. Thème : ZAC « Les Vautes »**

**CE :** l'observation (CEn°5.1) concerne la modification de la limite de la ZAC du fait de sa légère réduction d'emprise.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** *« Il s'agit d'une erreur matérielle, la surface de la ZAC reste inchangée et est de 206.49 Ha ».*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *Le tableau des surfaces affectées aux différentes zones du PLU doit être rectifié dans l'adaptation du programme de construction de la ZAC (pièce C3 §II).*

- **CE :** l'observation (CEn°5.2) concerne l'adaptation de la zone Ue2t.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** *« Il s'agit d'une mauvaise écriture, il faut considérer « adaptée » comme « Conforme à sa vocation ».*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *Je prends acte de la réponse.*

\*\*\*

#### **G. Thème : Divers**

- **CE :** les observations (CEn°2.1-2.2) concernent les capacités financières et techniques du porteur de projet la SAS PICS Studio, ainsi que le montant du projet et de son financement.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** L'actionnariat de la « SAS PICS Studio » est précisé.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *Le montant du projet et son financement, ainsi que le montant des mesures compensatoires ne sont pas précisés.*

*Je recommande de mentionner les aménagements de la rue des Voutes dans le programme des équipements publics de la ZAC (pièce C3 §III) et dans les mesures compensatoires inscrites dans l'EI (pièce C4.1 §6) avec une évaluation de leur montant.*

- **CE** : les observations (CEn°3.1-3.2) concernent la maîtrise des emprises foncières nécessaires au projet, ainsi que le déplacement des oliviers hors des emprises du projet.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : La maîtrise foncière de la totalité des terrains d'emprise du projet est confirmée, ainsi que l'accord de la SCEA Les Oliviers du Mas des Voutes pour le déplacement des oliviers.

**Appréciation du commissaire enquêteur** : *La réalisation du projet ne nécessite pas de procédure d'expropriation.*

- **Mr N.JAMET (RD2)** : l'observation (n°5.3) concerne l'ouverture au public de certains équipements de Pics Studio.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : « *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 ».*

**Appréciation du commissaire enquêteur** : *L'ouverture du parc au public est confirmée.*

### 3.4.2. Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

#### A. **Observations de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault** (courrier du 20/12/2022 annexé au PV de réunion d'examen conjoint)

##### a. Sur la Déclaration de projet :

- **Prise en compte de l'enjeu agricole**

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : Des précisions sont apportées sur l'incidence agricole du projet qui impacte une parcelle de 2,1 ha d'oliviers que l'exploitant s'est engagé à déplacer.

Compte tenu de ces éléments la réponse précise « [...] nous considérons qu'il n'y a pas de « défaut » de volet agricole ».

**Appréciation du commissaire enquêteur** : *Les éléments sont produits en réponse à l'observation de la Chambre d'Agriculture.*

- **Consommation d'espace**

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** : Les parties de l'emprise du projet conservées en espaces naturels ou naturalisés sont précisées, avec un rappel du classement en zone Ue2t constructible de 70% de la superficie totale. « *Le projet ne se traduit donc pas par « 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) ».*

L'objectif et l'échéancier de la loi Climat et Résilience concernant le ZAN sont rappelés, ainsi que le détail des consommations d'ENAF de la commune. « *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 ».*

**Appréciation du commissaire enquêteur** : *L'urbanisation des 10,07 ha des zones Ue2t aurait été possible dans le respect des règles actuelles du PLU, comme c'est actuellement le cas pour le projet d'EHPAD. La réponse concernant le ZAN est identique à celle formulée en réponse à l'avis de la MRAe du 23/05/2023, jointe au dossier de Modification du dossier de réalisation de la ZAC (pièce C5.2).*

- **Etude d'impact agricole**

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** « Une étude d'impact agricole est en cours d'élaboration. Elle sera envoyée à Monsieur le Préfet lors du dépôt de la demande d'autorisation ».  
« 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 environnemental, il ne s'agit effectivement pas d'un projet à retombées agricoles directes ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Le porteur de projet devra prendre en charge les mesures résultant de l'étude d'impact agricole.

**b. Sur la Mise en compatibilité du PLU :**

- **Nécessité de planification globale**

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** La mise en compatibilité du PLU consiste « 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 ».

« 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'olivieraie Sud).

Les mesures compensatoires seront précisées par l'étude d'impact agricole ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :** La Commune ne répond pas directement à l'observation d'une mise en cause de l'intérêt général du PLU. Toutefois, le PADD de la mise en compatibilité conserve les objectifs de sauvegarde de la ceinture verte et de préservation des espaces agricoles (pièce B4.3 §II.1) et le maintien des continuités écologiques est analysé dans la réponse à l'avis de la MRAe du 23/05/2023, jointe au dossier de Modification du dossier de réalisation de la ZAC (pièce C5.2).

\*\*\*

**B. 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 :** Elles sont apportées à toutes les observations dont notamment :

- « 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 » ;
- « L'accès aux différentes parcelles agricoles est maintenu » ;
- « 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 » ;
- Les trois mesures d'évitement retenues sont précisées. L'étude de sol complémentaire jointe au dossier de Modification du dossier de réalisation de la ZAC (pièce C4.3i) conclut à l'inexistence d'une zone humide : « 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) » ;
- « 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 » ;
- Pour la partie nord en zone inondable « 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) » ;*

- Pour le risque feu de forêt « 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 ...). Le chapitre 5.2.4 du rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU sera complété en conséquence ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Les éléments sont produits en réponse à toutes les observations du Département de l'Hérault.

\*\*\*

### C. Observations de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** « 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.

*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 ».*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Le grand nombre de places de stationnement projeté est maintenu.

\*\*\*

### D. Observations de la Communauté de communes du Grand Pic Saint Loup

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** La consommation d'espace à vocation économique sur la commune depuis 2013 (T0 du SCoT) sera intégrée au Rapport de présentation (chapitre 7.1 - Compatibilité avec le SCoT). Cette consommation d'espace de 4 ha réalisés depuis 2013 et de 18,5 ha envisagés est inférieure à l'objectif de 28 ha maximum du SCOT du Pic Saint-Loup Vallée de l'Hérault.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Le détail de la consommation d'espace à vocation économique comprenant les 14,5 ha du projet Pics Studio est précisé.

\*\*\*

### E. Observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault

#### a. Risques feu de forêt

La DDTM formule une réserve concernant l'étude risques feu de forêt du dossier de mise en compatibilité du PLU produite par le bureau d'études ALCINA, jugée insuffisante.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** « 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). [...] Sur le fond, cette nouvelle étude répond aux réserves émises par la DDTM (et aux recommandations de la MRAe). [...] 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 ».

« 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) ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :** La DDTM considère que les conclusions de l'étude annexée à l'EI (pièce C4.3c) permettent de lever la réserve sur le risque feu de forêt (§2.3.3-2 ci-avant). La DDTM exprime 2 observations complémentaires :

- « l'étude de risque doit justifier que les secteurs encore soumis à un aléa exceptionnel ne représentent pas un risque majeur de feu de forêt (facilité d'accès pour les services de secours, mise en œuvre des OLD autour de l'infrastructure...) »,
- « en matière d'OLD, l'étude doit être complétée par des informations plus précises sur la maîtrise foncière des secteurs soumis à OLD, sur le partage des responsabilités et les conditions de leur mise en œuvre ».

#### b. Ressource en eau potable

La DDTM indique que l'ARS formule une réserve et une observation concernant la ressource en eau potable.

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc :** « 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). [...] les principales conclusions 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 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 ». [...] 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 ».

La couverture des besoins en eau potable des projets Pics Studio et EHPAD est assurée, ainsi que le traitement de leurs eaux usées. Seul le poste de refoulement des eaux usées des Vautes devra être redimensionné, avec un financement intégral par le porteur du projet Pics Studio.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Les éléments sont produits en vue de la levée de la réserve de l'ARS sur la ressource en eau potable et en réponse à son observation. Mais l'ARS formule des demandes de compléments sur la préservation de la qualité de la ressources en eau.

#### c. Dossier de mise en compatibilité du PLU

**Réponse de la commune de Saint-Gély-du-Fesc** aux 3 observations émises par la DDTM :

- L'OAP sera complétée par la description des aménagements paysagers et par les schémas et les coupes figurant au rapport de présentation illustrant les grands principes de traitement paysager du projet ;
- Le volet mobilités du rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU sera complété pour améliorer la compréhension et pour compléter le volet modes actifs de déplacements ;
- « 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 ». La consommation d'espace à vocation économique de 4 ha réalisés depuis 2013 et de 18,5 ha envisagés est inférieure à l'objectif de 28 ha maximum du SCOT.

**Appréciation du commissaire enquêteur** : Les éléments sont produits en réponse aux 3 observations.

Montpellier, le 26/07/2023

Le Commissaire enquêteur  
Georges LESCUYER

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lescuyer', written in a cursive style.

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



ANNEXES (et Liste des abréviations)

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

### Liste des abréviations

<b>AEP</b>	Alimentation eau potable
<b>ARS</b>	Agence Régionale de Santé
<b>CC</b>	Communauté de Communes
<b>CCI</b>	Chambre de Commerce et d'Industrie
<b>CE</b>	Commissaire enquêteur
<b>C.Env</b>	Code de l'environnement
<b>C.Urba</b>	Code de l'urbanisme
<b>DDTM</b>	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
<b>DRAC</b>	Direction Régionale des Affaires Culturelles
<b>DREAL</b>	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
<b>EE</b>	Evaluation Environnementale
<b>EI</b>	Etude d'Impact
<b>ERC</b>	Eviter – Réduire - Compenser
<b>GES</b>	Gaz à Effet de Serre
<b>LIEN</b>	Liaison Intercantonale d'Evitement Nord
<b>MEC</b>	Mise en compatibilité
<b>MO</b>	Maitre d'ouvrage
<b>MRAe</b>	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
<b>OAP</b>	Orientation d'Aménagement et de Programmation
<b>PADD</b>	Programme d'Aménagement et de Développement Durable
<b>PAZ</b>	Plan d'aménagement de zone
<b>PCAET</b>	Plan Climat Air Energie Territorial
<b>PLU</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>PPA</b>	Personnes Publiques Associées
<b>PPRI</b>	Plan de protection des risques inondation
<b>PPRIF</b>	Plan de protection des risques incendie de forêt
<b>SAGE</b>	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
<b>SAS</b>	Société par actions simplifiée
<b>SDAGE</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>SCoT</b>	Schéma de Cohérence Territoriale
<b>SDIS</b>	Service Départemental d'Incendie et de Secours
<b>SDP</b>	Surface de plancher
<b>SRADDET</b>	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Equité Territoriale
<b>SRCAE</b>	Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie
<b>UDAP</b>	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
<b>ZAC</b>	Zone d'Aménagement Concerté

## Annexes

*Pages*

1. Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique n°NT du 23/05/2023
  2. Constat d'affichage sur site du 26/05/2023
  3. Certificats d'affichage du Maire
  4. Procès-verbal de synthèse des observations du 11/07/2023
  5. Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du 20/07/2023
- 
- A. Soutiens du projet « Pics Studio » 06/2021
  - B. Appel à projets « La grande fabrique de l'image » - France 2030
  - C. Synthèse des incidences prévisibles
  - D. Mesures ERC et impacts