



Commune de Saint-Gély-du-Fesc

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration PLU			21/03/2017
Mise à jour			01/06/2017
Mise à jour			30/01/2019
1 ^{ère} mise en compatibilité			04/10/2019
2 ^{ème} Mise en compatibilité	21/09/2021		05/10/2023

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes
188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Saint-Gély-du-Fesc
Parc de Fontgrande
BP 2
34981 SAINT GELY DU FESC
Tel : 04 67 66 86 00
mairie@saintgelydufesc.com.fr

***LA NOTION DE PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)***

Objet du PADD

Les modifications du code de l'urbanisme issues des lois du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'applications, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), un outil fédérateur pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, pour l'établissement du P.L.U., la commune doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable. Des orientations d'aménagement plus précises sur certains secteurs peuvent conduire à définir des moyens que les dispositions du PLU traduiront en termes réglementaires. Ce P.A.D.D. constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa commune.

Contenu du PADD

L'article L151-5 du code de l'urbanisme stipule que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Portée du PADD

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais il n'est pas opposable aux pétitionnaires d'autorisation d'urbanisme. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation.

Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLU. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à leur mise en œuvre.

Lorsque la commune souhaitera modifier le document, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- si les modifications souhaitées ne changent pas les orientations définies par le PADD, une procédure de modification suffit,
- si les modifications souhaitées changent les orientations définies dans le PADD, il faut engager une procédure de révision.

***LES ORIENTATIONS GENERALES DU
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES DE SAINT-GELY-DU-FESC***

Contexte

Commune du département de l'Hérault, Saint-Gély-du-Fesc se situe à seulement 12 km au nord de Montpellier où se trouvent notamment la zone d'Euromédecine ainsi que le quartier Hôpitaux-Facultés. Elle se localise également non loin de l'un des plus beaux sites naturels du département, le Pic Saint-Loup.

Cette situation lui procure des atouts d'exception puisque qu'elle bénéficie de la proximité de grandes infrastructures de transport, telles que les autoroutes A75 et A9, la gare TGV Saint-Roch à Montpellier ou encore l'aéroport de Montpellier-Fréjorgues. La Liaison Intercantonale d'Évitement Nord (LIEN) de Montpellier, qui est aménagée progressivement depuis 1992 (trois tronçons réalisés sur cinq), permet actuellement à la commune de rejoindre facilement l'A9 et, vers 2017, l'A75 en évitant de traverser l'agglomération montpelliéraine. Elle permet également de désenclaver et de structurer l'aménagement de l'arrière-pays.

De par cette situation, Saint-Gély-du-Fesc a connu une forte croissance démographique puisque la population a été multipliée par neuf en l'espace de 40 ans. En 2014, elle compte 9206 habitants. Parallèlement à cela, le parc de logements s'est fortement accru et s'est principalement développé sous forme d'habitations individuelles réalisées, le plus souvent, dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. Cette forme d'habitat a donc engendré un étalement urbain qui s'est soldé par une consommation accrue de foncier.

Malgré sa proximité avec le bassin d'emploi de Montpellier, la commune de Saint-Gély-du-Fesc a su développer son identité économique au travers l'implantation de nombreux commerces de proximité et l'aménagement de zones d'activités économiques. Actuellement, elle représente un pôle commercial majeur dans l'arrière-pays montpelliérain et possède une offre d'emploi importante.

Toutefois, le développement urbain de Saint-Gély-du-Fesc est aujourd'hui conditionné par plusieurs paramètres dont les enjeux environnementaux édictés dans les récentes lois (Grenelle 2 notamment) qui militent, en particulier, en faveur d'un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

Pour cela, la commune souhaite favoriser une croissance démographique et urbaine «maîtrisée» pour les 15 années à venir et envisage ainsi de ne pas dépasser une population de 11 600 habitants à l'horizon 2030, soit environ 2400 habitants supplémentaires et une variation annuelle moyenne de la population de +1,45% qui est ainsi réduite par rapport à la dernière décennie (+2%). Cela nécessite la réalisation d'environ 950 logements, eu égard à la typologie actuelle du parc de logements qui fait apparaître une prédominance de logements familiaux de quatre pièces et plus, occupés donc majoritairement par des couples avec au moins deux enfants. Saint-Gély-du-Fesc ne s'inscrit pas dans la tendance observée sur le plan national et local de desserrement des ménages.

Au travers des enjeux qui ont été définis dans la phase diagnostic et des perspectives d'évolution envisagées, le PADD se décline autour de trois grandes orientations :

- I. Organiser le développement urbain et modérer la consommation de l'espace**
- II. Préserver le cadre de vie des habitants**
- III. Renforcer les pôles commerciaux majeurs**

I - ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La population attendue à l'horizon 2030 impose une organisation maîtrisée et cohérente de l'évolution urbaine d'autant plus que la commune est soumise à une pression foncière importante du fait de sa localisation en périphérie montpelliéraine. Le développement urbain se fera à près de 75% par des actions de comblement / densification / renouvellement au sein du tissu urbain existant puis par le biais de nouvelles zones d'urbanisation au sud de la ville. De plus, une attention particulière sera portée à la mise en œuvre d'une mixité sociale qui aura pour principale ambition de répondre aux besoins de tous.

L'application du POS au cours de la décennie 2005-2015 a généré la consommation d'environ 123 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'objectif du PLU est de réduire ce chiffre de 60% pour la période courant jusqu'à l'horizon 2030 afin de lutter contre l'étalement urbain.

I.1 - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Dans l'enveloppe urbaine existante, environ 710 nouveaux logements pourront potentiellement être réalisés.

➔ Terminer l'urbanisation de l'enveloppe urbaine existante

D'après le bilan du potentiel foncier résiduel présent dans le tissu urbain existant, il subsiste encore des parcelles libres en particulier dans les opérations d'aménagement d'ensemble telles que Beaugard et Valène, Domaine de Gelonne ou encore les ZAC du Grand Plantier, des Vautes.

Il s'agira également d'urbaniser le secteur du Puech de Brissac au nord du centre ancien dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble afin d'assurer son intégration urbanistique et architecturale.

➔ Favoriser la densification et le renouvellement urbain

L'analyse de l'enveloppe urbaine existante a révélé des capacités en matière de densification d'espaces déjà bâtis. Il s'agit de grandes parcelles dont le potentiel de densification existe de par notamment leur superficie.

Des secteurs de renouvellement urbain et de mutation ont également été identifiés en particulier :

- l'ancienne gendarmerie,
- l'ancienne crèche,
- la cave coopérative,
- le secteur du Puech du Mas du Juge qui permettra notamment la requalification de l'entrée de ville sud. Ces secteurs accueilleront à terme des programmes d'habitat.
- le secteur « Grand'Rue » : Situé à l'angle de l'Avenue du Pic Saint-Loup et de la Grand'Rue, ce secteur représente l'entrée Nord du centre ancien. En cas de disponibilité, sa requalification et sa revalorisation pourraient s'appuyer sur un projet d'aménagement assurant une relative densité et une vocation mixte (habitat, commerces).

I.2 - PROGRAMMER L'OUVERTURE DE NOUVELLES ZONES D'URBANISATION

En complément de la densification de l'enveloppe urbaine existante, il est nécessaire de prévoir l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation afin de répondre aux besoins en logements.

Il est prévu l'ouverture à l'urbanisation de trois zones en continuité sud de la ville :

- **Le secteur « Le Pioch »** en continuité ouest de la ZAC du Grand Plantier. L'urbanisation de ce secteur permettra notamment de requalifier l'entrée de ville par la Route de Combaillaux.
- **Le secteur « Grand Plantier »** au sud de la ZAC du Grand Plantier. Le programme d'aménagement de ce secteur devra s'apparenter à ceux réalisés dans le cadre de la ZAC du Grand Plantier (densité, architecture contemporaine).
- **Le secteur « Valmont »** à proximité immédiate Sud de la nouvelle gendarmerie, de la Maison de la Petite Enfance et du City stade.

Ces zones permettront d'accueillir environ 240 logements et seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, excepté le secteur de Valmont où les terrains sont déjà maîtrisés par la commune. La densité brute en logements dans ces nouvelles zones devra tendre vers 17 logements à l'hectare.

I.3 - POURSUIVRE LA REALISATION D'UNE OFFRE EN LOGEMENT REpondant AUX BESOINS DE MIXITÉ SOCIALE

Même si l'habitat de type intermédiaire et collectif se développe depuis la dernière décennie, il est fait état d'une prédominance de l'habitat individuel sur des parcelles de taille relativement grande. Or, cette offre en logements ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins de chacun et plus particulièrement à ceux des jeunes ménages et des personnes âgées qui recherchent des logements de taille moindre.

C'est pourquoi, la commune souhaite continuer à compléter son offre en habitat par des logements adaptés à toutes les générations (logements de petites tailles, en location, en accession,...) et ainsi permettre à la population de pouvoir réaliser un parcours résidentiel complet sur la commune.

En termes de logements locatifs sociaux, la commune s'est également engagée depuis quelques années à favoriser leur réalisation en fixant des programmes d'habitat et des règles spécifiques. Les récentes opérations telles que la ZAC du Grand Plantier et le quartier Beauregard et Valène se sont notamment inscrites dans cette démarche.

La commune souhaite donc poursuivre le développement de cette offre en prescrivant, dans les zones d'urbanisation future et dans l'enveloppe urbaine existante, la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux dans les programmes d'habitat des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble.

Sur certains secteurs, ce taux pourra être augmenté afin de contribuer à combler au mieux le retard de production résultant des objectifs fixés par la loi.

II - PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

Bénéficiant d'un cadre de vie privilégié, la commune de Saint-Gély-du-Fesc souhaite préserver durablement cet atout pour assurer à tous des conditions de vie de qualité.

II.1 - PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITÉ DES PAYSAGES

▪ **Sauvegarder la ceinture verte saint-gilloise et les poumons verts urbains**

La configuration topographique du territoire communal (collines boisées, lignes de crête,...) a donné lieu à une enveloppe urbaine qui s'est développée dans un écrin de verdure et qui confère aujourd'hui à la ville une « intimité » particulière (absence notamment de co-visibilité avec les villages alentours).

Cette situation révèle une valeur paysagère forte qui donne lieu à un cadre de vie privilégié. C'est pourquoi, la commune souhaite préserver les espaces boisés en marge de la zone urbanisée et notamment ceux du bois de Valène, d'Escary ou encore du Puech de Priou. De plus, cette ceinture verte permet de maintenir des coupures d'urbanisation avec les communes limitrophes.

Au sein du tissu urbain sont également présents plusieurs poumons verts qui complètent la trame végétale de la commune bien qu'ils soient aménagés. Il s'agit en particulier des parcs de Coulondres, de la Mairie, du Bois de la Vierge, du Clapas ou encore du golf de Coulondres. Véritables espaces de respiration, ces espaces doivent être maintenus pour préserver l'image de « ville verte » de la commune.

De même, le secteur « Le Devois » qui accueille actuellement l'espace Georges Brassens, la Poste et le pôle Jeunesse et Culture ainsi que de l'habitat sera préservé en tant qu'espace vert.

▪ **Maintenir les corridors écologiques**

Les corridors écologiques sur la commune s'appuient sur les espaces boisés et la ceinture verte de la commune. Ces corridors lient les sous-trames terrestres (forestière et milieux ouverts) entre elles et sont le support d'une diversité et d'une richesse biologique remarquable à préserver (mise en avant notamment à travers la ZNIEFF à l'Ouest). Les ruptures de ces corridors écologiques sont à éviter (routes, zone urbaine...).

Les corridors principaux correspondent aux grands espaces boisés supra-communaux à l'Ouest, au Sud-ouest et au Nord-est de la commune.

▪ **Limiter la densification des quartiers d'habitat, en particulier ceux à flanc de colline**

Du fait de leur intérêt paysager (silhouette verte, perceptions visuelles de qualité,...) et pour préserver leur cadre de vie, les quartiers d'habitats à flanc de colline et en périphérie ne seront pas surdensifiés. Pour ce faire, le règlement afférent à ces zones veillera notamment à limiter au maximum les potentielles divisions foncières (règles de prospect restrictives et emprises au sol limitées,...).

- **Prendre en compte les risques naturels**

Le territoire communal est soumis à deux principaux risques naturels qui doivent être pris en compte dans le développement urbain futur :

- **Le risque inondation** : Il conviendra de poursuivre les actions déjà entreprises en matière de gestion du risque inondation dans les zones concernées (création de bassins de rétention, noues paysagères,...).
- **Le risque incendie de forêt** : En bordure des zones à risque, le développement de l'urbanisation devra être maîtrisé. Des zones « tampons » (bande débroussaillée) autour des zones urbanisées devront notamment être créées pour limiter l'exposition au risque.

- **Préserver la trame bleue**

La trame bleue de St-Gély comprend les principaux cours d'eau (dont les trois ruisseaux principaux que sont Le Pézouillet, le Miègesole et la Lironde), le réseau de canaux et les zones humides (dont les quelques mares référencées présentes sur le territoire communal). Il s'agit d'ailleurs de la quasi-totalité des espaces soumis au zonage et à la réglementation du PPRi.

Les milieux aquatiques et les zones humides accueillent d'une manière générale une très grande variété d'espèces faunistiques et floristiques. Les mares notamment abritent une biodiversité remarquable (Cistude d'Europe, Salicaire à trois bractées notamment). Cette trame bleue constitue des lieux d'abreuvement, de nourriture, de repos et/ou de reproduction pour la faune locale

- **Préserver les espaces agricoles**

Afin de maintenir l'agriculture sur la commune, les espaces agricoles devront être préservés notamment ceux représentant un intérêt économique, environnemental et patrimonial comme par exemple les espaces classés en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC).

II.2 - ADAPTER LES DEPLACEMENTS AUX DIFFÉRENTS BESOINS

- **Requalifier et valoriser les grandes voies structurantes**

Afin de mieux répondre aux besoins des usagers en matière de déplacement, il est envisagé de requalifier et de valoriser les grandes voies structurantes maillant la zone urbaine. Il s'agit notamment de la rue du Mas de Finet, de l'avenue des Cèvennes, de la Rue de Valène, de la rue de la Cannelle / route de Combaillaux, de la rue de Valmont, de la rue du Patus, de la rue des Erables ou encore de l'avenue du Clapas.

Cette requalification passera notamment par la création d'emplacements réservés qui permettront entre autres d'élargir leur emprise pour réaliser du stationnement, des cheminements doux (voies partagées piétons/cyclistes) ou encore des aménagements paysagers.

- **Poursuivre le développement du réseau de cheminements doux**

Saint-Gély-du-Fesc est actuellement pourvu d'un réseau de cheminements doux (piétons et cycles) qui a pu se développer grâce à une politique volontariste de la commune initiée durant la dernière décennie. Ces cheminements doux sont notamment présents dans les récentes opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC du Grand Plantier, Beauregard et Valène, Coulondres,...).

Pour inciter davantage à l'utilisation des modes de déplacements doux, la commune souhaite donc poursuivre le développement de ce réseau en aménageant de nouveaux itinéraires qui permettraient, à terme, d'assurer un maillage complet reliant en particulier les espaces stratégiques de la commune (Entrée Sud, centre-ville, parc de Coulondres,...). Les nouvelles zones d'urbanisations devront notamment intégrer dans leur programme l'aménagement de cheminements doux.

II.3 - CONFORTER ET RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

La commune est dotée d'un niveau d'équipements de qualité et diversifié (éducatifs, sportifs, services,...) qui lui confère une attractivité certaine. Elle souhaite donc avant tout pérenniser cette offre mais également la renforcer au vu de l'accroissement des besoins induits par l'évolution démographique attendue dans les années à venir.

- **Préserver les sites d'accueil en équipements existants**

L'offre en équipements participe grandement au développement du lien social sur la commune. C'est pourquoi la commune souhaite maintenir la vocation d'équipements publics de certains sites.

Il s'agit notamment des secteurs :

- **« Devois »**, qui reçoit
 - l'espace Georges Brassens,
 - le pôle Jeunesse et Culture
 - ou encore la maison de retraite ;
- **« Rompude »** accueillant :
 - des équipements éducatifs (collège, écoles,...)
 - des équipements sportifs (stades, tennis, salles Rompude et Bousquet) ;
- **« Valmont »** qui accueille :
 - la Maison de la Petite Enfance
 - un city stade.
- du **golf de Coulondres** qui permet à la ville d'être équipée d'un équipement de loisirs de qualité et haut de gamme. L'accueil d'une structure hôtelière pourra être envisagée pour compléter l'offre.

- **Prévoir l'aménagement d'une nouvelle zone de sports, de loisirs de plein air et d'équipements sur la route de Saint-Clément-de-Rivière**

Le site choisi est situé à l'Est du tissu urbain existant sur la route de Saint-Clément-de-Rivière sur des parcelles communales. La commune souhaite valoriser ce foncier et y aménager une zone de sports et de loisirs de plein air afin d'accueillir des équipements structurants tel qu'une salle de spectacle intercommunale ou encore un gymnase.

III - RENFORCER LES POLES COMMERCIAUX ET ACCUEILLIR UN PÔLE MAJEUR DE CREATION ET DE PRODUCTION CINEMATOGRAPHIQUE

Le commerce saint-gillois se structure principalement autour de deux pôles commerciaux majeurs que sont le centre-ville et l'Entrée Sud. La distance qui sépare ces deux pôles (environ 750 mètres) ne favorise pas une fréquentation conjointe de ces deux espaces dont l'aménagement et l'évolution doivent être envisagés séparément. L'enjeu principal reste donc de ne pas favoriser les effets de concurrence entre ces deux pôles afin que chacun puisse préserver son attractivité propre. Les zones d'activités de l'Entrée Nord devront également être maintenues.

III.1 - DYNAMISER LE POLE COMMERCIAL « CENTRE VILLE »

Le pôle commercial « Centre-Ville » se compose de trois sous-ensembles :

- Les Lavandins situé au Nord de l'Avenue du Pic Saint-Loup.
- Grand'Rue et Forum au cœur du centre ancien.
- Rond-point de la cave coopérative.

Proposant une offre commerciale et de service de proximité diversifiée et de qualité, la commune souhaite que le pôle commercial « Centre-Ville » continue à être vivant et animé.

Le maintien de cette attractivité repose essentiellement sur l'amélioration de l'accessibilité aux commerces et services et plus particulièrement sur la gestion du stationnement et les conditions de circulations piétonnes.

Le centre ancien est aujourd'hui déjà équipé de plusieurs poches de stationnement (Rue de Fontgrande, parking du Forum, Brassens,...) mais qui affiche pour la plupart un taux d'occupation qui atteint quasiment leur pleine capacité. Le parking des Iris, inondable en période pluviale intense, devra bénéficier d'une meilleure signalétique afin qu'il soit davantage utilisé d'autant plus qu'il possède une capacité non négligeable (400 places environ).

Les distances entre les trois sous-ensembles commerciaux étant inférieures à 500 mètres, la fréquentation piétonne est donc adaptée. La commune souhaite donc faciliter les circulations douces notamment entre les poches de stationnement et les espaces commerciaux. Les traversées de l'Avenue du Pic Saint-Loup au droit des Lavandins et de la Cave Coopérative devront notamment être plus sécurisées (réalisation de plateaux traversants par exemple).

III.2 - CONFORTER LE PÔLE COMMERCIAL « ENTRÉE SUD »

L'Entrée Sud constitue le deuxième pôle commercial majeur de la commune qui englobe une partie de l'axe structurant Avenue du Clapas qui va de l'échangeur Sud du LIEN à la ZAE Sud. Il se divise en plusieurs sous-ensembles :

- ZAE Sud
- Puech du Mas du Juge
- Les Verriès
- La Tour de Lauzard
- ZAC des Vautes (comprenant le supermarché et sa galerie marchande)

- L'espace commercial et de loisirs situé à proximité immédiate de l'échangeur du LIEN qui accueille le cinéma multiplexe ainsi que des enseignes commerciales attractives.

La localisation en entrée de ville Sud (facilement accessible par la RD986) et l'offre variée en commerces, services et bureaux de ce pôle a particulièrement contribué au développement de la zone de chalandise saint-gilloise. La vocation de ces sous-ensembles devra donc être confortée. Cela passera notamment par la définition d'un zonage approprié.

Pour renforcer l'attractivité du pôle commercial « Entrée Sud », la commune a souhaité restructurer la zone du Puech du Mas du Juge. La cessation d'activité du garage automobile Fiat a libéré un foncier rare en bordure de l'avenue du Clapas qui offrait notamment l'opportunité de revaloriser l'entrée de ville Sud. La commune réalise actuellement sur cette zone une opération à vocation mixte (commerces et habitat) très dense (environ 115 logements à l'hectare). L'implantation des locaux commerciaux en rez-de-chaussée permettra de renforcer le commerce et les services de proximité. Pour faciliter son accessibilité, les espaces de stationnement seront notamment mutualisés et de capacité suffisante. Ce projet permettra de proposer une offre d'emploi supplémentaire aux saint-gillois.

III.3 - MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ZONES D'ACTIVITÉS DE L'ENTRÉE NORD POUR EQUILIBRE LA VILLE

En entrée de ville nord, deux zones d'activités sont présentes : la zone d'activité du Rouergas et celle du Baptistou. L'enjeu est de maintenir ces zones d'activités et de permettre le développement d'une nouvelle zone à vocation d'artisanat et de commerce afin d'équilibrer la ville en matière d'offre économique.

En termes de communications numériques, l'objectif de la commune est de pouvoir équiper à terme les zones économiques de réseaux très haut débit.

III.4 - ACCUEILLIR UN POLE DE CREATION ET DE PRODUCTION CINÉMATOGRAPHIQUE ET AUDIOVISUELLE D'ENVERGURE

Alors que la demande de lieux de tournage connaît une croissance exponentielle, conséquence notamment du développement des séries, des films, des plateformes l'offre française en plateaux de tournage reste modeste et sous-dimensionnée par rapport aux autres pays européens.

Aujourd'hui l'Occitanie par la diversité de ses paysages, la qualité de son patrimoine naturel et bâti, ses conditions climatiques favorables, mais également par la présence d'un tissu dense de professionnels du cinéma et de l'audiovisuel, a su s'imposer comme la seconde région française en termes de tournage.

C'est cette opportunité que souhaite saisir la commune de Saint-Gély-du-Fesc en accueillant sur le secteur à vocation d'activités des Vautes un pôle de création et de production cinématographique d'envergure nationale. Ce projet, à ce jour baptisé « Pics Studio », a pour ambition de répondre aux exigences les plus actuelles des tournages, tant en termes de techniques et moyens humains, que d'intégration environnementale (limitation de l'impact carbone).

***CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU
PADD DE SAINT-GELY-DU-FESC***

I. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

I.1 Favoriser le développement dans le tissu urbain existant

-  Terminer l'urbanisation de l'enveloppe urbaine existante
-  Réinvestir les espaces urbains stratégiques

I.2 Programmer l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation

-  Nouvelles zones d'urbanisation

II. PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

II.1 Protéger l'environnement et la qualité des paysages

-  Sauvegarder la ceinture verte saint-gilloise
-  Maintenir les corridors écologiques
-  Sauvegarder les poumons verts urbains
-  Limiter la densification des quartiers d'habitat à flanc de colline
-  Prendre en compte le risque inondation et préserver la Trame Bleue
-  Prendre en compte le risque incendie de forêt
-  Préserver les espaces agricoles

II.2. Adapter les déplacements aux différents besoins

-  Requalifier et valoriser les grandes voies structurantes
-  Poursuivre le développement du réseau de cheminements doux

II.3. Conforter et renforcer l'offre en équipements structurants

-  Pérenniser les sites d'accueil en équipements existants
-  Prévoir l'accueil de nouveaux équipements
-  Eventuelle structure hôtelière

III. RENFORCER LES POLES COMMERCIAUX ET ACCUEILLIR UN PÔLE MAJEUR DE CREATION CINEMATOGRAPHIQUE ET AUDIOVISUELLE

-  III.1 Dynamiser le pôle commercial «Centre-Ville»
-  III.2 Conforter le pôle commercial «Entrée Sud»
-  Restructurer la zone du Puech du Mas du Juge
-  III.3 Maintenir les zones d'activités «Entrée Nord»
-  III.4 Accueillir un pôle création et de production cinématographique et audiovisuelle d'envergure