



Commune de Saint-Gély-du-Fesc

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

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-Gely-du-Fesc

Parc d Fontgrande
BP 2
34981 SAINT GELY DU FESC
Tel : 04 67 66 86 00
mairie@saintgelydufesc.com.fr

***ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATON SUR LE SECTEUR DES
« VAUTES »***

CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

SITUATION

- site localisé en entrée de ville sud en limite avec Saint-Clément-de-Rivière ;
- site accessible par la RD986 puis par la rue des Vautes.

TOPOGRAPHIE

- une altitude variant de 145 mètres environ sur les points hauts à 70 mètres environ sur les points bas ;
- une pente générale orientée ouest-est.

PAYSAGE / VEGETATION

- site occupé par des habitations, des espaces naturels et des oliveraies.

CONTRAINTES / NUISANCES

- le site se situe en zone de précaution forte au PPRIF et en partie en zone inondable.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « LES VAUTES »



VOCATION

- Maintenir un espace pour des activités économiques
- Intégrer le projet du pôle de création et de production cinématographique et audiovisuelle « Pics Studio » qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmations détaillées (voir OAP suivante)
- Préserver le domaine des Vautes
- Maintenir la zone d'habitation des Vautes
- Autoriser les nouvelles constructions liées aux activités golfeques et autres équipements sportifs uniquement dans le secteur déjà bâti en limite avec Saint-Clément-de-Rivière. Ces nouvelles constructions devront être intégrées à l'environnement et la surface de plancher totale de toutes ces nouvelles constructions ne devra pas dépasser 3000m².
- Préserver les plantations d'oliviers autour du domaine des Vautes, hors emprise « Pics Studio », ainsi que les espaces naturels.
- Maintenir un espace dédié aux installations et aménagements liés au golf.

***ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATON DU SECTEUR
« PICS STUDIO »***

Localisation et emprise

Le secteur « Pics Studio » est situé au Sud-Est de la commune de SAINT-GELY-DU-FESC, entre la RD 986 qui relie Ganges à Montpellier à l'Ouest, le Domaine des Vautes à l'Est et le quartier résidentiel des Vautes au Sud.

Il s'inscrit dans les limites de la Zone d'Aménagement Concerté des Vautes, créée par délibération du Conseil Municipal de SAINT-GELY-DU-FESC le 24 janvier 1991, qui s'étend sur une grande partie du territoire communal situé à l'Est de la RD 986.

Le secteur couvre une superficie totale de 14,55 ha.

Principes d'aménagement

L'opération « Pics Studio » consiste en un complexe de création cinématographique ambitieux et novateur, regroupant sur un même site l'ensemble des composantes nécessaires aux tournages : des plateaux, des espaces de production, des locaux de prestataires, des services associés.

Elle est composée de deux entités, séparées par la Rue des Vautes, faisant chacune l'objet d'une opération d'aménagement dont la cohérence est assurée par leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation présentées ci-après :

- A l'Ouest de la Rue des Vautes, bureaux et locaux d'activités liés au cinéma et pôle de formations dédiés aux métiers et techniques du cinéma ;
- A l'Est de la Rue des Vautes, les studios de production proprement dits.

1/ Accès et desserte

L'accès au secteur « Pics Studio » se fait par la Rue des Vautes dans sa partie amont, au droit de la zone d'activités existante.

Un aménagement viaire, au niveau de l'Allée Saint Exupéry, vient marquer et qualifier l'entrée de « Pics Studio » ; en ce point, se connecte la voie de desserte interne du complexe de création cinématographique, donnant accès à l'aire de stationnement principale prévue à l'extrémité Nord du secteur de projet, au pôle d'accueil et de services et, au-delà, à l'ensemble des studios et bâtiments liés.

Les flux liés au fonctionnement des studios de production et les flux liés à la desserte du quartier résidentiel des Vautes sont ainsi dissociés dès l'amont du secteur, évitant de générer un trafic supplémentaire sur la voirie existante.

La Rue des Vautes est maintenue sur son emprise actuelle dans sa traversée de « Pics Studio » ; aucun accès voiture supplémentaire n'est prévu sur cette voie, exception faite de l'accès aux bureaux et locaux d'activités situés à l'Ouest.

En limite Sud d'opération, un aménagement de la Rue des Vautes, vient marquer l'entrée du quartier résidentiel des Vautes, permettant aux véhicules de faire le cas échéant demi-tour avant d'atteindre les premières habitations.

2/ Composition urbaine

L'ensemble du site s'inscrit au cœur d'un écrin végétal formé de grandes zones de garrigues débroussaillées, répondant aux Obligations légales de Débroussaillage, ponctuées de « bouquets » de chênes ou d'arbres isolés. Ces espaces, aux ambiances de parc boisé, constituent un écran végétal suffisamment haut pour favoriser l'insertion des bâtiments dans un site au relief prononcé.

La topographie en vallon du site est adaptée de façon à permettre la création de plateformes dont les côtes altimétriques ont été définies de façon à équilibrer au mieux les volumes de déblais / remblais, dans un objectif d'intégration paysagère et de limitation des incidences environnementales.

Deux plateformes principales sont ainsi délimitées sur la partie Est du secteur correspondant à l'emprise des studios de cinéma : une plateforme haute au Sud et une plateforme basse au Nord, chacune accueillant des complexes de tournage.

A la charnière de ces deux plateformes, un espace de services/restauration s'ouvre à l'avant sur la Rue des Vautes et le pôle écoles / bureaux, à l'arrière sur un vaste espace paysager de type clairière, assurant également une fonction de rétention hydraulique.

Au Nord des studios, à l'interface avec l'aire de stationnement principale et donc en entrée de site, est positionné le pôle d'accueil.

Sur le versant Ouest du secteur, en contrebas des bâtiments de formation et bureaux implantés en partie haute, est aménagé un parc arboré, baptisé « Parc des Ecoles », intégrant les obligations de débroussaillage ; ce parc sera ouvert au public et constituera un espace de promenade et de repos (bancs, point de vue...).

La hauteur des bâtiments ou parties de bâtiments implantés de part et d'autre de la Rue des Vautes, est volontairement limitée à 2 niveaux sur rez-de-chaussée (R+2) et à 12 m au faîtage par rapport au niveau de la Rue. Les volumes bâtis les plus hauts, correspondant notamment aux studios de tournage pouvant atteindre 20,00 m au faîtage, sont, sauf exception, implantés à l'arrière de cette première bande bâtie, la mise à distance et l'épanelage des toitures en limitant fortement la perception.

Plus globalement, le linéaire délimité de part et d'autre de la Rue des Vautes fait l'objet d'une exigence qualitative forte portant à la fois sur la conception architecturale et l'aspect extérieur des bâtiments implantés de part et d'autre de la voie, sur le traitement de l'espace public (revêtement de sol, mobilier urbain, éclairage...) et sur le traitement de l'interface entre l'espace public et l'espace privé (plantations, clôtures). L'objectif est de donner à cette traversée de « Pics Studio » une image hautement qualitative.

Le projet privilégiera en outre l'utilisation des énergies renouvelables : photovoltaïque, géothermie (sous réserve des éventuelles restrictions liées aux périmètres de captages d'eau potable).

2/ Intégration paysagère

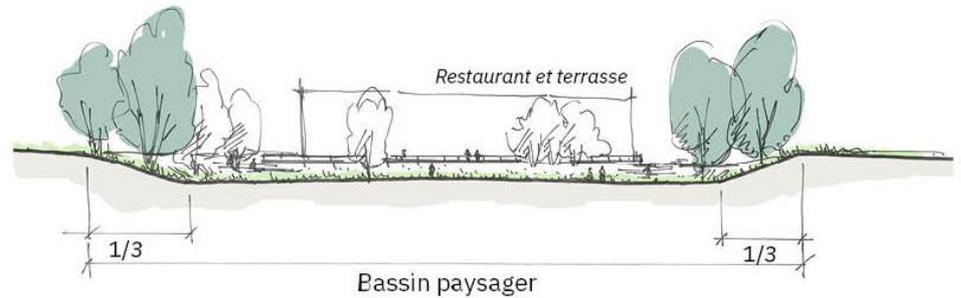
La bonne intégration du projet « Pics Studio » au site a été une des lignes conductrices du projet ; elle se traduit par l'attention portée au traitement paysager des différents espaces libres du projet

- **Traitement paysager des espaces de rétention**

Le bassin de rétention situé au cœur du projet sera aménagé en un espace d'agrément ; son aménagement s'inspirera des principes suivants :

- En fond de bassin, une prairie fleurie, fauchée ou pâturée, parsemée de feuillus adaptés à une submersion temporaire.
- Une palette végétale évoquant les paysages de l'eau (peupliers, frênes, graminées).

- Une pente douce ou « restanques » plantée pour intégration de l'ouvrage technique.

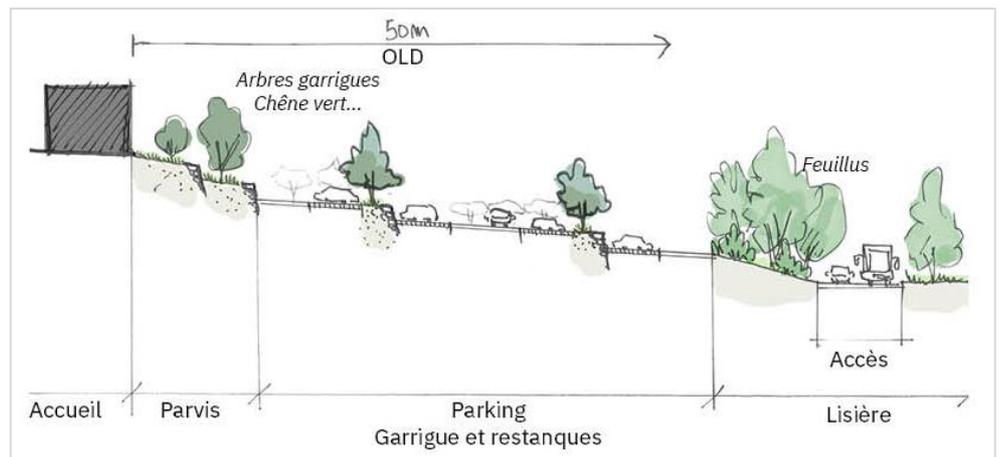


Coupe de principe illustrative de la grande clairière centrale
Source : « Projet Pics Studio – Etude environnementale : volet paysager », ARCADI, Juillet 2022

- **Aménagement paysager du parking Nord :**

Localisés sur le versant, les stationnements seront intégrés dans un paysage de garrigues sur la partie haute, de plaine sur la partie basse (soumis aux OLD) :

- Plantation d'arbres tiges moyen et de haut jet pour ombrager le site et en limiter l'impact visuel depuis le Nord (RD 986) en complément / alternance d'ombrières photovoltaïques le cas échéant.
- Plantations basses de type prairie fleurie en pied d'arbres.
- Plantations de feuillus contribuant à l'insertion paysagère du parking en partie basse
- Gestion de la pente par un talus végétalisé, voire des restanques.
- Mise en valeur des vues vers les reliefs emblématiques du Pic Saint-Loup et de l'Hortus



Coupe de principe illustrative du parking Nord
Source : « Projet Pics Studio – Etude environnementale : volet paysager », ARCADI, Juillet 2022



Plan des ambiances paysagères

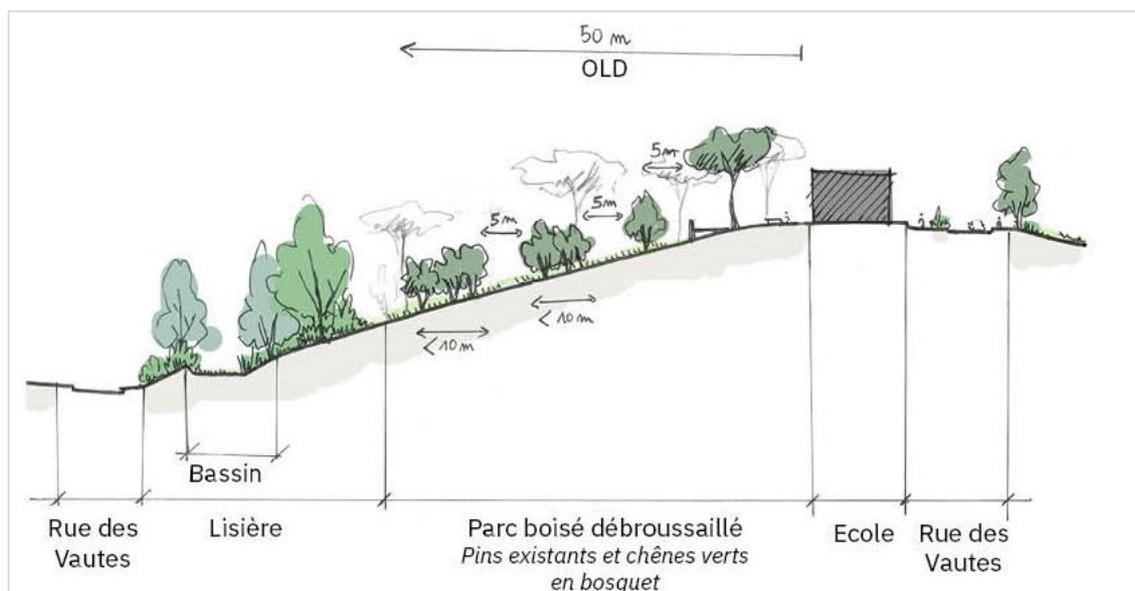
Plan masse paysager illustratif

Source : « Projet Pics Studio – Etude environnementale : volet paysager », ARCAD I, Juillet 2022

- **Aménagement du « parc des écoles » sur le versant Ouest :**

Situé sur le versant Ouest de la colline, le parc des Ecoles constituera un parc d'agrément en lien avec les écoles situées en partie haute, au niveau de la Rue des Vautes.

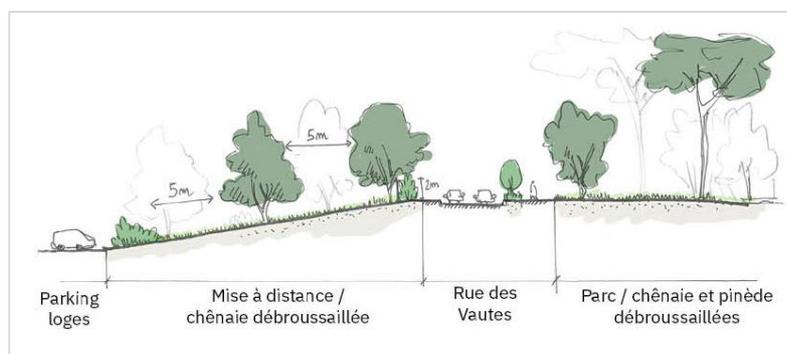
Ce parc, largement soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage, pourra faire l'objet d'aménagements d'aménités : cheminements piétons, aménagement de belvédère et mise en valeur des points de vue vers le golf à l'Ouest, vers le Pic Saint-Loup et l'Hortus au Nord, installation de petit mobilier.



Coupe de principe illustrative du Parc des Ecoles sur le versant Ouest
Source : « Projet Pics Studio – Etude environnementale : volet paysager », ARCAD I, Juillet 2022

- **Traitement des lisières forestières, selon les principes suivants**

- Grande bande en dénivelé débroussaillée selon les principes des OLD
- Ilot de bosquets, d'arbres isolées ou massifs arbustifs (inférieur à 10 m de diamètre).
- Clôtures adaptées au passage de la petite faune.



Coupe de principe illustratives des lisières forestières
Source : « Projet Pics Studio – Etude environnementale : volet paysager », ARCAD I, Juillet 2022

- **Accompagnement paysager de la Rue des Vautes**

Les limites entre le site et la Rue des Vautes seront traitées de manière qualitative au travers :

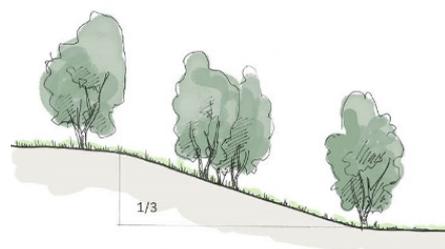
- de la mise à distance des premiers bâtiments.
- de la plantation de vivaces sur rue et en limite.
- de la plantation d'une large bande de bosquets d'arbres sur prairie en arrière de la voie.
- de la conservation des arbres existants dans le respect des obligations de débroussaillage.

- **Gestion des dénivelés**

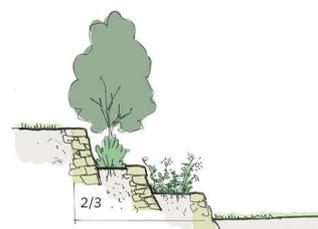
Le fort dénivelé sur l'ensemble du site implique un traitement soigné des différences de niveaux afin d'atténuer les perceptions visuelles lointaines notamment. Deux principes sont préconisés :

- Le talus végétalisé en pente douce (1/3 maximum) permettant d'installer durablement une épaisseur de terre végétale, une prairie ainsi que des plantations variées.

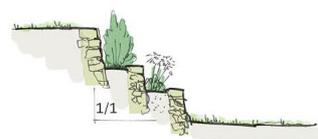
Coupe de principe d'un talus végétalisé
Source : « Projet Pics Studio – Etude environnementale : volet paysager », ARCADI,
Juillet 2022



- Sur les secteurs de plus forte pente, la création de « restanques » et la plantation de chaque terrasse pour un résultat jardiné.



Coupes de principe de restanques
Source : « Projet Pics Studio – Etude environnementale : volet paysager », ARCADI,
Juillet 2022



3/ Prise en compte du risque feu de forêt

Les mesures de débroussaillage seront mises en œuvre conformément à l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013, avant le début des travaux d'aménagement et de construction et feront l'objet d'un entretien régulier.

Les surfaces concernées par ces Obligations Légales de Débroussaillage comprennent ainsi :

- L'ensemble de l'emprise du projet où une végétation est conservée ;
- Les zones jusqu'à 50 m de distance des bâtiments et parkings ;
- Une bande de 10 m de largeur supplémentaire, que sera entretenue selon les normes OLD, sur les secteurs où l'aléa reste de niveau « très fort » (localement intensité « exceptionnelle » possible) à une distance de 50 m.

Au-delà de son foncier propre, l'aménageur assurera la réalisation et la pérennisation des OLD sur une largeur de 50 mètres autour des installations du site (localement élargissement à 10 mètres comme indiqué ci-avant) en conventionnant avec les propriétaires riverains.

Le parti d'aménagement paysager va de pair avec la réduction de l'aléa feu de forêt et le respect des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), au travers :

- de l'aménagement du parc arboré des Ecoles qui fera l'objet d'un plan de déboisement et de gestion associant paysagiste et spécialiste de la sécurité incendie ;
- du maintien de l'olivieraie située au Sud du secteur de projet et de la création d'une interface débroussaillée, traversée par un chemin d'exploitation desservant les oliveraies voisines ;

Les Obligations Légales de Débroussaillage seront mises en œuvre conformément au principe de débroussaillage « alvéolaire », le plus favorable possible à la biodiversité : abattage spécifique des arbres avec maintien des essences locales de la strate arbustive ; conservation de quelques arbres et bosquets ; maintien d'un prairie fauchées ou pâturée.

Conformément aux prescriptions du PPRIF de SAINT-GELY-DU-FESC, le réseau d'hydrants sera renforcé ; un accès pompier depuis la Rue des Vautes en partie Sud du périmètre de projet sera également créé.

4/ Gestion du stationnement

L'ensemble des besoins de stationnement, tant de véhicules légers que de poids lourds est assuré sur l'emprise de l'opération, hors espace public et notamment hors emprise de la Rue des Vautes.

Un parking souterrain est ainsi prévu sous le pôle de formation tandis que le stationnement lié aux studios de production est essentiellement localisé sur le parking paysagé Nord, limitant ainsi les flux de circulation sur l'emprise de projet. La conception et l'aménagement de ce parking Nord permettront de respecter au mieux la topographie existante (traitement en pente douce ou en restanque sur les secteurs les plus pentés) et d'assurer son insertion harmonieuse dans le paysage.

5/ Gestion hydraulique intégrée

Les eaux pluviales sont gérées à l'échelle de chacune des deux opérations composant « Pics Studio ».

Les bassins de rétention sont ainsi dimensionnés conformément aux prescriptions de la MISE de l'Hérault pour chacun des sous bassins versants délimités sur l'emprise de projet ; traités en espaces plantés (sauf contrainte technique et/ou topographique), ils sont intégrés au plan de composition paysagère de la zone (palette végétale adaptée à des périodes sèches et à des submersions temporaires)

Un premier bassin est localisé sur la partie Ouest du site, en contrebas du pôle écoles/bureaux implanté dans la boucle de la Rue des Vautes.

Deux autres bassins sont implantés sur la partie Est du site :

- Le premier à l'extrémité Nord du secteur, à l'interface du parking et de la zone agricole, participant ainsi à l'intégration paysagère de l'aire de stationnement.
- Le second à l'arrière du bâtiment implanté à la charnière des deux espaces bâtis principaux, composant un espace extérieur de grande qualité paysagère, traité en clairière, sur lequel s'ouvre l'espace de services / restauration.

6/ Gestion écologique

La limitation des incidences sur l'environnement naturel et la biodiversité sera une constante du projet :

- tant en phase travaux avec une adaptation de la période des travaux sur l'année de façon à éviter, ou du moins réduire, la probabilité de destruction d'individus et de limiter les effets du dérangement. Les travaux de défrichage et de débroussaillage démarreront de façon privilégiée à l'automne. Les travaux de terrassement pourront avoir lieu dans la continuité. Une fois les travaux démarrés, aucune interruption n'aura lieu sous risque d'un retour des espèces les plus pionnières sur la zone d'emprise.
- qu'en phase d'exploitation du site :
 - Eclairage du site conçu et mis en œuvre pour limiter au maximum la pollution lumineuse et les incidences sur la faune et notamment les chiroptères ;
 - Adaptation des clôtures périphériques (limite de secteur) au passage de la petite faune ;
 - Entretien des zones débroussaillées en accord avec les enjeux écologiques (création d'OLD alvéolaires, entretien mécanique hors périodes sensibles pour la faune)
 - Adaptation des bassins de rétention en faveur de la faune et notamment des amphibiens (création de zones de reproduction).

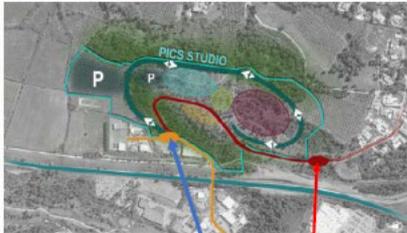
Schéma d'illustration des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur « Pics Studio »



- | | | |
|--|--|---|
| Studios (plateaux / bureaux / loges / stockages / ateliers) | Parking principal paysager | Accès pompiers |
| Pôle de formation / Ecoles / Bureaux | Bassins de rétention | Chemin d'exploitation agricole |
| Pôle de restauration | Parc arboré des écoles | Accompagnement paysager, rue des Vautes |
| Pôle d'accueil et de services | Oliveraie | Escalier des Vautes |
| | Périmètre des obligations légales de débroussaillage | |

**Schéma d'illustration des orientations
d'aménagement et de Programmation
du secteur «Pics Studio»**

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



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



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

