



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 26/01/2022
Reçu en préfecture le 26/01/2022
Affiché le **S L D**
ID : 034-213402555-20220120-EU_2022_DEL01-DE

Nombre de conseillers en exercice : 29
Nombre de conseillers présents : 22
Nombre de conseillers votants : 29

Réf : NT

L'an deux mille vingt-deux et le vingt janvier à vingt heures trente, les membres du conseil municipal de la commune de SAINT GELY DU FESC se sont réunis en Mairie, sous la présidence de Madame Michèle LERNOUT, Maire.

PRESENTS : M. LERNOUT, E. STEPHANY, L. CAPELLI, S. ALET, P. BURTE, Ch NAUDI, Ph LECLANT, A. LAMOR, M. PAMS, M. MICHAUDET, B. PERIDIER, Ph TRINH-DUC, A. BUFFET, Ch FAY, C. CREISSENT, A. CAUSSIDIER-ALBOUY, N. FABRE, JF ORTEGA, CI COURTOIS, G. FABRE, JL FELLOUS, Ch PUJOL,

ABSENTS : A. MEYOUR a donné procuration à M. LERNOUT
M. MAROT a donné procuration à E. STEPHANY
S. RAFFARD a donné procuration à L. CAPELLI
H. TAURAN a donné procuration à L. CAPELLI
E. MASSART a donné procuration à JF ORTEGA
S GODIN a donné procuration à M. LERNOUT
V. RIVIERE a donné procuration à G. FABRE

OBJET : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme relative à l'opération « Pics Studio » - Délibération tirant le bilan de la concertation

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 à L. 153-59 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et L. 300-6 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 à L. 103-6 relatifs à la concertation ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article R. 153-15 ;

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;

VU la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) ;

VU la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 Août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;

VU la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simp (ASAP) et notamment son article 40 modifiant en particulier les articles du Code de l'Urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 26/01/2022
Reçu en préfecture le 26/01/2022
Affiché le 26/01/2022
ID : 034-213402555-20220120-EU_2022_DEL01-DE

CONSIDERANT que la mise en compatibilité n°2 du PLU a pour objet de permettre la création d'un pôle de création cinématographique baptisé « Pics Studio » sur l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté des Vautes, projet porté par la SARL LES PARCS DES VAUTES, aménageur de la ZAC ;

CONSIDERANT que, conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi ASAP du 7 décembre 2020, la procédure de mise en compatibilité du PLU nécessite la mise en œuvre d'une concertation préalable en application des articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT que par délibération en date du 21 septembre 2021, le Conseil Municipal a défini les objectifs et fixé les modalités de cette concertation comme suit ;

- Affichage de la délibération pendant toute la durée des études nécessaires et information de la mise en œuvre de la procédure sur le site internet de la commune ;
- Mise à disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune d'un dossier, actualisé et complété, au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- Possibilité pour toute personne intéressée de porter ses remarques et observations sur le registre mis à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur une adresse mail dédiée accessible depuis le site Internet de la commune ;
- Insertion d'un article dans le Journal Municipal ;
- Organisation d'une réunion publique ;
- Possibilité pour toute personne intéressée d'adresser ses remarques et observations par courrier à Mme le Maire en Mairie de Saint-Gely-du-Fesc - Parc de Fontgrande - BP.2 - 34981 SAINT-GELY-DU-FESC Cedex

CONSIDERANT que la concertation s'est déroulée du 4 octobre 2021 au 10 janvier 2022 selon des modalités qui sont allées au-delà de celles définies par la délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2021 avec notamment 3 articles dans le journal municipal et l'organisation d'une seconde réunion publique non initialement prévue.

CONSIDERANT que conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, il convient d'arrêter le bilan de la concertation ; ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique à laquelle sera soumise le projet de mise en compatibilité du PLU.

CONSIDERANT qu'il apparaît, au regard du bilan joint en annexe à la présente délibération, que la concertation a permis une participation effective du public et a permis d'apporter les éléments d'information nécessaires à la compréhension du projet et à son évolution.

CONSIDERANT qu'aucune observation formulée n'est de nature à remettre en cause le projet « Pics Studio ».

CONSIDERANT que les remarques et observations émises ont trouvé des réponses adaptées et que certaines d'entre-elles, concernant notamment la circulation et l'intégration au site ont été prises en compte et ont conduit à une évolution positive du projet.

LE CONSEIL MUNICIPAL., après en avoir délibéré :

- **ATTESTE** que la concertation relative à la mise en compatibilité n°2 du PLU par déclaration de projet s'est déroulée conformément aux modalités définies par la délibération du 21 septembre 2021 et que la Municipalité a mis en œuvre l'ensemble des moyens ayant permis une large information et expression du public avec notamment le prolongement de la durée de la concertation et avec l'organisation d'une réunion publique supplémentaire le 10 janvier 2022 ;

Envoyé en préfecture le 26/01/2022

Reçu en préfecture le 26/01/2022

Affiché le

SLO

ID : 034-213402555-20220120-EU_2022_DEL01-DE

- **TIRE** un bilan positif de la concertation tel qu'il figure en annexe
- **AUTORISE** Mme le Maire ou son représentant à accomplir et signer tous les actes afférents à l'exécution de la présente délibération ;
- **INDIQUE** que la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en Mairie.

Cette délibération sera en outre publiée au Recueil des actes administratifs de la commune.

La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité.

Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme

certifié exécutoire
compte tenu de la publication le :
et de la transmission à M. le Sous-Préfet de Lodève le :



DE MAIRE

Michèle LERNOUT

1) Objet de la procédure de mise en compatibilité du PLU

Par délibération en date du 21 septembre 2021, le Conseil Municipal de Saint-Gély-du-Fesc a défini les objectifs poursuivis et fixé les modalités de la concertation relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet de pôle de création cinématographique sur l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Vautes.

Le projet, baptisé « Pics Studio », vise à répondre à la demande de lieux de tournage en croissance exponentielle du fait du développement des séries, des films, des plateformes, ... mais également de l'obligation imposée par la France aux plateformes diffusant sur le territoire national, de réinvestir une partie de leur chiffre d'affaires en tournages sur l'hexagone. Or, les structures capables d'accueillir ces productions sont quasi inexistantes sur le territoire national.

L'Occitanie et plus particulièrement la région de Montpellier a vu récemment l'arrivée de nombreux tournages et notamment de séries produites par France TV et TF1. Compte tenu des atouts propres à la région, tant en termes de savoir-faire professionnel, de cadre naturel et paysager, de météo très favorables aux tournages, mais également de soutien économique (au travers du fonds d'aide régional voté par la Région Occitanie), de plus en plus de producteurs cherchent à tourner sur le département de l'Hérault, à l'image de France TV Studio qui a installé, à Vendargues, un site dédié au tournage de sa série quotidienne « Un si grand soleil ».

L'objectif du projet est de créer un outil industriel qui fait aujourd'hui défaut, en regroupant sur un même site l'ensemble des composantes nécessaires aux tournages : des plateaux des bureaux de production, des locaux de prestataires techniques (réalisation des décors, stockage de décors et des costumes, location d'éclairages, location de matériel audiovisuel ...), des services associés.

Pics Studios pourra accueillir simultanément divers tournages et sera ouvert à l'ensemble des plateformes, producteurs, acteurs du cinéma ; il pourra en outre accueillir des écoles proposant des formations aux métiers du cinéma (formation aux métiers d'acteurs, de techniciens, de réalisateurs d'effets 3D ...).

L'emprise retenue pour la réalisation du projet « Pics Studio », d'une superficie totale d'environ 14 ha, est classée au Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gély-du-Fesc approuvé le 21 mars 2017 :

- en grande majorité en zone constructible UEzt à vocation d'activités ; le règlement de cette zone n'est pas totalement adapté à la réalisation du projet, concernant notamment les destinations autorisées, les règles de hauteur et d'implantation des constructions ou encore la surface de plancher totale autorisée.
- pour une faible emprise située en limite Nord du projet et Ouest du projet en secteur Ngzt, correspondant aux espaces naturels liés aux activités golfiques et autres équipements sportifs situés dans la ZAC des Vautes ; cette emprise sera soit laissée en espace naturel (intégrée au périmètre d'étude par souci de cohérence) soit affectée à l'aménagement d'une nouvelle voirie de desserte et à la création d'une aire de stationnement (concernant l'oliveraie au Nord de l'emprise de projet).

Le PLU de Saint-Gély-du-Fesc ne permet donc pas aujourd'hui la réalisation du projet « Pics Studio » tel qu'envisagé. Il doit être légèrement adapté.

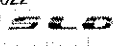
Au regard de l'intérêt général du projet « Pics Studio » tant sur le plan économique et de l'emploi que sur le plan de la promotion et de l'image de la Communauté de communes Grand Pic Saint-Loup, de la grande aire montpelliéraine et plus largement du département de l'Hérault et de la Région Occitanie, la commune de Saint-Gély-du-Fesc a décidé de recourir à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'Urbanisme.

Celle-ci se traduira à la fois par l'affirmation du projet « Pics Studio » au Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) du PLU et par un reclassement de l'ensemble de l'emprise de projet en une zone urbaine à vocation d'activités cinématographiques, dotée d'un règlement et d'une orientation d'aménagement et de programmation adaptée.

2) Rappel du cadre juridique de la concertation

Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique dite Loi ASAP, la procédure de mise en compatibilité du PLU, dès lors qu'elle est soumise à évaluation environnementale, doit faire l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la mise Saint-Gély-du-Fesc avec le projet d'intérêt général « Pics Studio » ont été définies par le Conseil Municipal en date du 21 septembre 2021.

Envoyé en préfecture le 26/01/2022
Reçu en préfecture le 26/01/2022
Affiché le 
ID : 034-213402555-20220120-EU_2022_DEL01-OE

3) Objectifs de la concertation

La concertation publique est une démarche participative visant à associer la population à une prise de décision publique.

Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- Présenter le projet : la concertation est tout d'abord l'information des citoyens ; des moyens de communication ont été mis en œuvre pour permettre à chacun de s'informer, se documenter et d'avoir des réponses aux questions suscitées par le projet.
- Améliorer / enrichir le projet : la concertation publique débute avant la finalisation du projet, à un stade où celui-ci est libre d'évoluer. Les échanges avec l'ensemble des personnes concernées par le projet peuvent conduire à des adaptations qui permettent une amélioration du projet tant sur le plan de sa conception que de son fonctionnement.
- Répondre aux avis en amont : la définition d'un projet, l'évolution d'un territoire créent légitimement des doutes, des craintes et entraînent donc des questions et des oppositions. Les réponses apportées peuvent permettre d'évacuer certaines de ces craintes.

4) Modalités de la concertation

Les modalités de la concertation relatives à la mise en compatibilité n°2 du PLU de Saint-Gély-du-Fesc avec le projet d'intérêt général « Pics Studio » ont été définies par la délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2021 :

- Affichage de la délibération définissant les objectifs et les modalités de la concertation pendant toute la durée des études nécessaires et information de la mise en œuvre de la procédure sur le site internet de la commune ;
- Mise à disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune d'un dossier, actualisé et complété, au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- Possibilité pour toute personne intéressée de porter ses remarques et observations sur le registre mis à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur une adresse mail dédiée accessible depuis le site internet de la commune : declarationdeprojet@saintgelydufesc.com
- Insertion d'un article dans le Journal Municipal ;
- Organisation d'une réunion publique ;
- Possibilité pour toute personne intéressée d'adresser ses remarques et observations par courrier à Mme le Maire en Mairie de Saint-Gély-du-Fesc - Parc de Fontgrande - BP.2 - 34981 SAINT-GELY-DU-FESC Cedex.

5) Déroulement de la concertation

Durée de la concertation

La concertation s'est déroulée du 4 octobre 2021, suite à son ouverture par délibération du conseil municipal, au 10 janvier 2022, date de clôture de la concertation avant le bilan de celle-ci tiré en séance du Conseil Municipal.

La fin de la concertation était initialement fixée à mi-décembre 2021 ; elle a ainsi été prolongée au 10 janvier 2022 permettant une plus large prise de connaissance du projet et l'organisation d'une seconde réunion de concertation. Ce point a été salué par lors de la seconde réunion de concertation.

Annonce de la concertation

La mise en place de la concertation a été annoncée par :

- Affichage de la délibération du 21 septembre 2021 définissant les objectifs et les modalités de la concertation pendant toute la durée des études nécessaires et information de la mise en œuvre de la procédure sur le site internet de la commune.
- Publication de la délibération au recueil des actes administratifs de la commune de Saint-Gély-du-Fesc.
- Article du Midi Libre en date du samedi 25 septembre 2021 relatif au Conseil Municipal du 21 septembre 2021 et annonçant l'engagement de la concertation.

Supports et modalités d'information, d'échange et de contribution

Afin de toucher tous les publics concernés par le projet, les formes de contribution et de concertation ont été définies et sont allées au-delà des modalités définies :

- Mise à disposition d'un dossier de concertation en Mairie et sur le site internet de la commune ; ce dossier a été enrichi à deux reprises au cours de la concertation permettant d'apporter des éléments complémentaires et de suivre l'évolution du projet.
- Organisation de deux réunions publiques (soit une réunion de plus que celle inscrite à la délibération du 21 septembre 2021) : la première le 28 octobre 2021 à 19h00; la seconde le 10 janvier 2022 à 19h00 ; ces réunions publiques ont été annoncées par le biais des moyens de communication suivants : annonce dans la presse locale, insertion d'une annonce sur le site internet de la commune, affichage sur site, annonce sur les panneaux lumineux de la Ville, journal municipal.
- Articles dans le journal municipal (un seul initialement inscrit à la délibération du 21 septembre 2021) : n°160 d'octobre 2021 (p3 annonce de la procédure) ; n°161 de novembre 2021 (Une, éditorial, dossier p8-9) ; n°162 (p3 rappel des modalités de la concertation, p16 annonce réunion publique).
- Mise à disposition d'un registre de concertation en Mairie.
- Création d'une adresse mail dédiée declarationdeprojet@saintgelydutesc.com

Des articles de presse ont également été publiés sur ce projet :

- Midi Libre en date du samedi 17 octobre 2021,
- La Gazette de Montpellier n°1738 en date du 07 octobre 2021 (page 12),
- Le Moniteur du 22 octobre 2021 (page 46).

6) Participation à la démarche de concertation

La concertation a permis à l'ensemble des personnes concernées de suivre l'évolution du projet, avec la mise à disposition d'un dossier de concertation enrichi à deux reprises de données et documents complémentaires en Mairie et sur le site internet de la commune et l'organisation de deux réunions publiques. Un registre de concertation et une adresse mail dédiée ont permis de recueillir les remarques, questions et retours de l'ensemble des personnes.

L'analyse de la consultation des dossiers de concertation et de la participation aux réunions publiques témoignent d'un grand intérêt de la population pour le projet.

Au 10 janvier 2022, on comptait :

- Plus de 900 consultations de la page « Actualités » dédiée à la procédure de déclaration de projet sur le Site Internet et 580 téléchargements des documents de concertation.
- 4 contributions écrites sur le registre en Mairie et 11 contributions sur l'adresse internet dédiée, dont 8 défavorables au projet, 6 favorables et 1 sans prise de position
- Une cinquantaine de participants à la première réunion publique le 28 octobre 2021, une centaine à la seconde réunion publique du 10 janvier 2022.

Lors de ces deux réunions, les échanges ont toujours été riches et constructifs. Plusieurs intervenants ont souligné l'intérêt du projet voire leur « enthousiasme » pour un projet fort pour le territoire. D'autres ont fait part de leurs interrogations sur un certain nombre de points (concernant notamment la consommation d'espaces agricoles, la circulation, les déplacements ou l'intégration paysagère du projet) et la nécessaire vigilance à apporter aux possibles incidences du projet.

Il faut noter qu'aucune opposition expresse à la réalisation du projet « Pics Studio » n'a été exprimée au cours de ces réunions.

7) Nature et contenu des observations exprimées et réponses apportées

L'intérêt du projet « Pics Studio » a été largement souligné par les personnes ayant participé à la concertation : son intérêt tant en terme économique (emplois, retombées économiques) que d'image (notoriété, « industrie vertueuse ») a été approuvé à plusieurs reprises et par des intervenants différents.

Un certain nombre de participations reflètent toutefois des préoccupations, inquiétudes et une volonté de vigilance forte portant notamment sur les incidences du projet en terme de circulation, sur la consommation d'espace et de terres agricoles, sur l'intégration paysagère du projet et la préservation du cadre de vie.

Nous résumons ci-après par thématiques les principales questions ou remarques émises durant la phase de concertation et les réponses apportées soit par le porteur de projet « Pics Studio », soit par la municipalité. Figurent en annexe les attestations d'affichage, les journaux municipaux, les articles de presse, la copie du registre de remarques et la copie de l'ensemble des mails et courriers reçus.

I / Thème 1 : Objet et ambition du projet « Pics Studio »

Si l'intérêt du projet en réponse au déficit de studios en France a été généralement bien compris, plusieurs questions ont porté sur l'intérêt du projet « Pics Studio » en terme d'emplois, sur son ambition culturelle mais également sur la concurrence / complémentarité avec les structures existantes ou avec d'autres projets dont on a pu avoir connaissance par la presse notamment (Domaine de Bayssan à Béziers). Plusieurs personnes ont souligné l'intérêt du projet tant en terme économique (emplois, retombées économiques) que d'image (notoriété, « industrie vertueuse »).

A/ Ambition du projet

Questions posées : quelle assurance de réussite du projet ? quels types de production ? quelle prise en compte de l'évolution des métiers et des technologies du cinéma ?

« Pics Studio » doit contribuer à répondre au déficit prégnant de studios en France (rapport du CNC de mars 2019 « Les studios de tournage, un enjeu primordial pour la production en France »), alors que la demande augmente de façon exponentielle. Tous les professionnels soulignent ce déficit qualifié de colossal et plusieurs intervenants lors des réunions publiques de concertation sont venus en témoigner (Marin Rosenstiehl, responsable de la Commission Film à Occitanie Film et Olivier Rollin de France Télévision).

Le concept est de proposer un complexe d'envergure, novateur, regroupant sur un même site l'ensemble des composantes nécessaires aux tournages (d'où une économie de moyens, de temps, mais également un impact environnemental moindre en termes de déplacements) et ouverts aux nouvelles technologies du cinéma (3D, effets spéciaux...). « Pics Studio » répondra ainsi à la demande des professionnels du cinéma qui souhaitent disposer en un seul lieu de l'ensemble des moyens humains et techniques nécessaires aux tournages.

« Pics Studio », avec 8 plateaux de tournage de tailles variées de 1 000 à 3000 m², a vocation à accueillir plusieurs types de productions audiovisuelles : des séries françaises ou étrangères ; des films pour la télévision ou le cinéma, production à plus gros budgets nécessitant des moyens plus importants et plus diversifiés ; des productions en formats courts.

Le cinéma est une industrie en constante mutation (effets 3D, murs de LED...) et le projet « Pics Studio » devra bien sûr être en capacité d'intégrer ces évolutions technologiques.

B/ Relation aux structures existantes et autres projets

Questions posées : quel risque de concurrence avec les studios existants et les projets tels celui de Bayssan (cité par un participant de la réunion publique) ?

Pics Studio a pour ambition de s'imposer comme le complexe de création cinématographique le plus important et le plus attractif sur le territoire national.

Pour autant, le porteur de projet travaille en relation étroite avec les autres structures existantes – Provence Studios sur Martigues, Studios de la Victorine à Nice, Studios de Paris et Bry sur Marne... - l'objectif étant de développer des liens, des synergies pour attirer des productions en France et faire en sorte que l'ensemble des moyens soient mis à la disposition des producteurs.

Concernant le projet de Bayssan évoqué en réunion publique, celui-ci porte au moins pour partie sur des terrains propriétés d'un syndicat mixte dont le Département de l'Hérault. Or le Président, Kléber Mesquida, a émis de sérieux doutes sur sa viabilité (La Gazette de Montpellier du 02 décembre 2021). Aucune garantie financière ne lui a été communiquée et sans garantie, le Président affirme ne pas mettre en œuvre la promesse de vente des terrains nécessaires.

La commune est par ailleurs soutenue dans la mise en œuvre du projet « Pics Studio » par l'ensemble de ses partenaires : Mme le Maire confirme que la Présidente de Région Occitanie, le Président du Département de l'Hérault, le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le Président de la Communauté de communes Grand Pic Saint Loup mais également les chambres consulaires (CCI de l'Hérault et Chambre des Métiers de l'Hérault), entre autres, se sont tous engagés dans ce sens par écrit (courrier adressé au Premier Ministre).

C/ Implantation sur site d'antennes d'écoles et de structures de formation aux métiers du cinéma

Questions posées : quels types d'écoles ? un partenariat sera-t-il proposé à l'Université Paul Valéry de Montpellier qui propose un cursus cinéma et audiovisuel ? quid des besoins en hébergement et logement liés à ces écoles ?

Le projet « Pics Studio » prévoit l'implantation d'antennes d'écoles de formation, 3 écoles se sont positionnées : ARTFX qui est dans le Top 10 des meilleurs et des effets spéciaux ; Travelling, école de formation aux métiers de l'audiovisuel et de la production ; Le Plateau, école de formation d'acteurs.

Ces écoles sont implantées sur l'agglomération montpelliéraine et souhaitent créer sur le site des antennes pour des travaux pratiques ou travaux dirigés sur la journée, en lien avec « Pics Studio ». Aucun hébergement n'est prévu sur site ; les déplacements seront organisés et assurés par les écoles en bus ou minibus.

Le projet « Pics Studios » fait d'ores et déjà l'objet d'un grand intérêt de la part des écoles de formation aux métiers du cinéma et de l'audiovisuel ; le lien avec l'Université de Montpellier pourra bien sûr se faire.

D/ Création d'emplois

Questions posées : combien d'emplois créés ? quelles opportunités pour les techniciens locaux ou les fournisseurs de matériels déjà implantés localement ?

Sur la base des données professionnelles, le projet « Pics Studio » devrait générer environ 1 000 emplois temps-plein, chiffre annoncé lors de la première réunion publique.

Il va contribuer à stabiliser une filière de formation aux métiers du cinéma et de l'audiovisuel qui s'est développée sur le département et des prestataires, techniciens, acteurs, présents sur le territoire. Un des atouts du projet est de permettre aux productions d'avoir à proximité tout un panel de compétences et de services.

Concernant les fournisseurs, il sera fait appel à la fois à des fournisseurs locaux, implantés sur le département notamment, mais aussi certainement – pour certains matériels spécifiques – à des fournisseurs extérieurs.

Une réunion de présentation du projet aux professionnels implantés sur le département (Montpellier, Nîmes, Sète ...) sera organisée pour créer des liens, et ainsi trouver un fonctionnement performant, également favorable aux plus petites entreprises et prestataires locaux.

E/ Besoins d'extension à terme

Questions posées : quelles garanties au fait d'un agrandissement ultérieur du site ne sera pas jugé indispensable à plus ou moins long terme, empiétant davantage sur les espaces non constructibles ou nécessitant une élévation des bâtiments ?

A cette question des besoins en extension du projet « Pics studio » tel que présenté, le porteur de projet précise qu'il ne s'agit pas de construire un projet qui n'aurait de viabilité que dans son extension. Le projet est viable dans sa dimension telle qu'envisagée.

La volonté est de développer les synergies avec les équipements existants à l'échelle de la région et à l'échelle nationale pour muscler l'outil de production ; avant d'envisager une extension, l'enjeu est de réfléchir à la fédération des outils de production et des projets.

F/ Tournage à l'extérieur

La plupart des tournages qui se font dans la région viennent également pour le climat, la diversité des paysages, le patrimoine et donc d'ores et déjà avec des tournages en extérieur.

Les tournages en studios peuvent éventuellement se substituer à des tournages en extérieur en ayant recours aux effets spéciaux (reconstitution de sites).

G/ Risques de recours

Question posée : Beau projet, mais avez-vous d'ores et déjà de potentiels recours, comme on a pu en voir sur d'autres projets qui ont de fait été retardés ?

Il est impossible d'écarter tout risque de recours. Ceci étant, le projet a été réfléchi, remanié pour être le moins impactant possible pour le voisinage (voirie de desserte interne, marquage d'une 2^{ème} entrée du quartier résidentiel des Vautes) et pour assurer sa meilleure intégration possible au site (prise en compte de la topographie, préservation de la couronne végétale) ; beaucoup de temps a été consacré pour aboutir à une organisation spatiale qui soit la plus respectueuse du site.

2 / Thème 2 : Choix du site des Vautes

Envoyé en préfecture le 26/01/2022

Reçu en préfecture le 26/01/2022

Affiché le

SLO

ID : 034-213402555-20220120-EU_2022_DEL01-DE

Questions posées : le choix du site est-il fondé sur une simple opportunité foncière ? En site déjà bâti ou plus proche de l'aéroport n'aurait-il pas été plus adapté ?

Les facteurs justifiant le choix du site des Vautes pour l'implantation de « Pics Studios » ont déjà été présentés dans les documents de concertation mis à disposition : qualité du cadre (qui est un atout mais qui oblige également le projet à une très grande qualité pour préserver et mettre en valeur cet environnement), absence de nuisances sonores (à la différence de secteurs plus proches de l'aéroport de Montpellier par exemple), proximité de l'agglomération montpelliéraine et de ses infrastructures (gares, aéroport) et équipements (hébergement, hôtellerie...), qualité de la desserte avec le LIEN en cours d'achèvement vers l'Ouest et connexion avec les studios de Vendargues.

Le fait que les terrains constituant une large emprise du projet soient aujourd'hui constructibles au PLU de Saint-Gély-du-Fesc est une opportunité, mais ça ne peut pas être le seul critère.

3/ Thème 3 : Consommation d'espaces et de terres agricoles

La délimitation d'une partie du périmètre de projet « Pics Studio » sur des terrains non actuellement constructibles a alimenté une partie des remarques et questions émises au cours de la concertation

Questions posées, remarques soulevées : Pourquoi consommer 4 ha de terres agricoles pour ce projet ? Pourquoi étendre la zone constructible pour « Pics Studio » au-delà de l'emprise de la zone Uetz actuelle et dans le même temps affecter une partie de la zone UEzt1 au Sud à un EHPAD privé ?

La consommation de terres agricoles, dans un contexte de réchauffement climatique, de crise sanitaire et économique, de besoin à terme de production de proximité, va à l'encontre des enjeux actuels.

Idee de compensation sous la forme d'une surface constructible équivalente convertie en terres agricoles

L'emprise du projet « Pics Studio » est classée au PLU de Saint-Gély-du-Fesc, pour environ 10 ha en zone constructible à vocation d'activités économiques et pour environ 4 ha en secteur Ngzt correspondant aux espaces du golf initialement prévu sur la ZAC des Vautes. Il n'y a donc pas de zone agricole au sens réglementaire.

Sur ces 4 ha environ, 1,7 ha sont aujourd'hui plantés d'oliviers (au Nord), le reste est occupé par une pinède qui sera largement préservée.

Par ailleurs, comme l'a confirmé le propriétaire de la parcelle plantée, les oliviers seront transplantés sur une zone moins sensible au gel, aujourd'hui classée en Ngzt au PLU et non cultivée ; en conséquence l'impact en terme de consommation de terres agricole sera nul.

Sur ces espaces non constructibles au PLU n'est prévue aucune construction ; il est uniquement prévu d'y aménager une aire de stationnement, un espace de rétention et une portion de la voie de desserte interne du projet.

Ces aménagements répondent à la volonté, intégrée très tôt au projet, de limiter au maximum les impacts sur le quartier résidentiel des Vautes situé à proximité : report au Nord du stationnement, création d'une voie de desserte interne pour ne pas parasiter le trafic sur la rue des Vautes.

Le projet de déplacement de l'actuel EHPAD par le groupe KORIAN est antérieur à la réflexion « Pics Studio » même si la longueur des procédures d'autorisation de ce type d'établissement fait qu'ils semblent concomitants. En outre, cet EHPAD, localisé au Sud de la zone, constituera une zone de transition entre « Pics Studio » et le quartier résidentiel des Vautes.

4/ Thème 4 : Circulations et nuisances induites

L'augmentation des flux de circulation et les nuisances induites est le second thème le plus abordé au cours de la concertation.

A/ Augmentation des flux de circulation sur la rue des Vautes (section zone d'activités et commerciale) et le giratoire du Lauzard (Intermarché)

Questions posées, remarques soulevées : Les nuisances liées au trafic ne sont-elles pas volontairement sous-estimées ? Malgré toutes les réponses apportées, le trafic généré par le projet ne va-t-il pas saturer le giratoire de l'Intermarché ? Pourquoi ne pas créer un accès direct sur le LIEN pour limiter le risque de saturation du giratoire du Lauzard ? Pourquoi ne pas prévoir une connexion sur l'échangeur Est de Saint-Gély-du-Fesc, ce qui éviterait une entrée unique au projet ?

Concernant les incidences sur le trafic routier, l'étude confiée à Horizo conclusions figurent au rapport de concertation 2 et ont été rappelées et comp publique, conduit à relativiser les impacts du projet sur les circulations.

On parle bien d'une croissance de trafic de 750 véhicules/jour entrant et sortant dont 120 véhicules aux heures de pointe, pour un effectif moyen de 500 personnes sur place.

Les trafics journaliers en entrée/sortie de Saint-Gély-du-Fesc seront en très légère augmentation (de l'ordre de +3%) et à l'inverse des sens les plus circulés (vers Saint-Gély-du-Fesc le matin et en sortie le soir). Sur la rue des Vautes, au niveau du centre commercial, l'augmentation du trafic journalier devrait être de l'ordre de 10%, compatible avec le gabarit de la voie, et le trafic poids lourds restera marginal (5 Poids-Lourds maximum par jour, contre 50 actuellement).

Le fonctionnement du giratoire du Lauzard sera suivi afin d'analyser de façon fine les incidences du projet, en parallèle de la mise en service du LIEN qui devrait se traduire par une réduction du trafic sur le giratoire du Lauzard du fait du report des trafics Saint-Gély-du-Fesc- Combailaux/Grabels.

En fonction de ces résultats, et si des problèmes étaient effectivement constatés, une optimisation de la géométrie du giratoire du Lauzard pourrait être envisagée pour faciliter la sortie de la zone d'activités commerciales des Vautes.

La création d'un accès sur l'échangeur Est de Saint-Gély-du-Fesc, dont le doublement est prévu, n'est pas envisagé dans la mesure où les simulations montrent un niveau de trafic acceptable et qu'une solution plus adaptée est envisagée en cas de difficultés avérées, avec l'adaptation de la sortie sur le giratoire du Lauzard.

Concernant un accès direct sur le LIEN, le trafic généré par « Pics Studio » est insuffisant pour justifier un échangeur complémentaire ; cet échangeur serait techniquement complexe à réaliser et pourrait en outre engendrer des trafics parasites à l'intérieur de la Z.A.

B/ Augmentation des flux de circulation dans la zone résidentielle des Vautes

Les risques de report de la circulation dans le quartier résidentiel des Vautes ont notamment été abordés lors de la première réunion publique du 28 octobre 2021 ; les réponses apportées semblent avoir été satisfaisantes puisque cette question n'a pas été reprise lors de la seconde réunion publique.

Questions posées : Quelle assurance que les véhicules et les camions liés à « Pics Studio » ne traverseront pas le quartier résidentiel des Vautes, y compris pour éviter les difficultés de circulation en entrée / sortie de Saint-Gély-du-Fesc aux heures de pointe.

Outre le fait que le projet « Pics Studio » n'induit qu'une augmentation limitée des flux de circulation (voir ci-avant), le schéma d'aménagement a évolué pour limiter au maximum les risques de circulation « parasite » dans le quartier résidentiel des Vautes : création d'une voie de desserte interne à l'opération, affirmation d'une 2^{ème} porte d'entrée du quartier résidentiel des Vautes, aménagement d'un by-pass permettant aux véhicules qui se seraient trompés, de faire demi-tour avant d'entrer dans la zone résidentielle, positionnement de l'ensemble des stationnement en partie Nord du projet desservi par la voie interne.

C/ Absence de desserte du site par les transports en commun

Question posée : est-il prévu une desserte en transports en commun aujourd'hui absente ?

L'absence de desserte directe par les transports en commun est un fait. Dans le cadre d'un projet qui s'inscrit dans une volonté de développement durable, la question des transports en commun doit effectivement être prise en compte.

Une réflexion est engagée avec les services de la Région Occitanie et Hérault Transport-pour renforcer les liaisons existantes entre Saint-Gély-du-Fesc et la métropole de Montpellier (augmentation des fréquences et de l'amplitude horaire de la ligne 608 qui dispose d'un arrêt au droit d'Intermarché).

5/ Thème 5 : Incidences environnementales et paysagères

A/ Impacts environnementaux

Question posée : Qu'est-ce qui garantit le faible intérêt écologique de l'espace naturel de pins, oliviers, chênes, garrigues, terrains agricoles concernés par le projet ?

Le diagnostic environnemental réalisé par ECO-MED a montré la faible sensibilité environnementale du secteur de projet ; ce diagnostic a effectivement fait l'objet d'une présentation succincte lors de la première réunion publique, un peu plus détaillée dans le second dossier de concertation.

ECO-MED est un bureau d'études indépendant, reconnu pour ses compétences importantes que l'évaluation environnementale incluse dans le dossier de mise soumise à l'avis des Services de l'Etat et de la Mission Régionale de l'Agence Environnementale qui se positionneront sur la qualité des études et notamment des études écologiques et environnementales.

B/ Impacts sur le paysage et le cadre de vie

Questions posées : Quelles assurances quant à l'impact du projet sur le paysage et le cadre de vie ? Quel traitement de l'aire de stationnement ? Quelle perception des bâtiments et quels types de bâtiments (hangars ?)

La volonté de l'équipe municipale est de s'assurer d'un impact le plus maîtrisé possible du projet sur le paysage et le cadre de vie de la commune.

Le projet présenté (en renvoi à la présentation de Nicolas Gervais, architecte, faite lors de la réunion publique du 10 janvier 2022) s'attache à préserver la couronne boisée entourant les studios, de façon à assurer la bonne intégration paysagère du projet et à réduire la visibilité des bâtiments ; il prévoit également un aménagement paysager de l'aire de stationnement Nord et un traitement de qualité des façades bâties perceptibles depuis la rue des Vauts ainsi qu'une végétalisation des espaces non bâtis.

Le projet initialement présenté a évolué quant à la localisation des aires de stationnement ; une partie du stationnement se fera près du bâtiment situé en partie basse, permettant ainsi un traitement paysager plus marqué de l'aire de stationnement Nord.

La volonté est de maîtriser les perceptions que chacun pourra avoir du projet depuis l'extérieur (maintien de la couronne boisée et traitement paysager de l'aire de stationnement Nord) mais également dans la traversée du projet par la rue des Vauts.

L'objectif est que les bâtiments implantés de part et d'autre de cette rue ne dépassent pas une hauteur de l'ordre de 10 m et R+2 par rapport à la voie, leur implantation en recul pouvant en outre contribuer à réduire leur perception.

Les autres bâtiments, implantés à l'arrière de ce premier front, seront de plus grande hauteur (nécessité technique des plateaux de tournage) mais en partie en contrebas du fait de la topographie du site.

Il a été précisé par les professionnels, que l'industrie cinématographique a évolué au cours des dernières années vers la recherche d'une limitation forte des incidences environnementales ; une partie des financements sera à l'avenir conditionnée à l'amélioration des pratiques et à la réduction de l'emprunte carbone avec la recherche de la réduction des déplacements, la réutilisation des matériels (décors), la limitation de la production de déchets, le développement des énergies renouvelables. La génération des studios « Pics Studio » participent de cette évolution et contribuent à rendre cette industrie plus vertueuse au travers d'une conception « intégrée ».

6 /Thème 6 : Autres questions diverses

A/ Impact hydraulique

Question posée : Comment est appréhendé le risque inondation généré par l'imperméabilisation des sols, aggravée par la topographie du site ?

Le projet est de fait soumis aux dispositions de la Loi sur l'Eau qui impose que l'imperméabilisation générée par le projet soit neutre en terme de ruissellement et de rejet dans le milieu naturel ; 3 bassins de rétention ont été positionnés au schéma d'aménagement présenté lors de la réunion publique du 10 janvier 2022, aux 3 niveaux topographiques du secteur de projet.

B/ Besoins en hébergement / hôtellerie

Question posée : Quelles réflexions sur les réponses à apporter en matière d'hébergement hôtelier, le territoire étant nettement sous-équipé.

La Communauté de communes Grand Pic Saint Loup est confrontée effectivement à un fort déficit en hébergement hôtelier, et ce bien avant l'émergence du projet « Pics Studio » ; une réflexion est mise en place à l'échelle de la Communauté de communes pour développer une offre nouvelle en hôtellerie ou complexe hôtelier pour répondre à ce déficit.

C/ le risque de pression foncière et de spéculation immobilière

Saint-Gély-du-Fesc est d'ores et déjà une commune très prisée, recherchée pour son cadre de vie.

Les effets de « Pics Studio » en terme de pression foncière et de spéculation surestimés ; les effets en terme de notoriété diffuseront au-delà des limites montpelliéraines, arrière-pays montpelliérain).

Le PLU de Saint-Gély-du-Fesc ne prévoit pas d'extension des zones d'habitat au-delà de celles actuellement envisagées et arrêtées en 2017.

D/ Planning

Question posée : Quel est le planning prévisionnel du projet ?

Le planning prévisionnel est une adoption de la mise en compatibilité du PLU en fin d'année (avec une enquête publique à l'automne 2022), un permis de construire au premier semestre 2023, suivi d'environ 18 mois de travaux.

8) Les enseignements de la concertation

La concertation engagée par la Commune de Saint-Gély-du-Fesc dans le cadre de la mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme avec le projet de complexe de création cinématographique « Pics Studio » a permis d'apporter à la population les éléments d'information nécessaires à la compréhension du projet et à son évolution.

Nombre de remarques correspondent à des sujets abordés dans le cadre d'études techniques confiées par le porteur de projet à des bureaux d'études spécialisés (ECO-MED pour les milieux naturels, la faune et la flore ; HORIZON CONSEIL pour la circulation et les déplacements ; SERI pour les questions hydrauliques) ou intégrés à la conception même du projet (concernant notamment l'intégration au site et la prise en compte du paysage et du cadre de vie).

Le projet même « Pics Studio », par son intérêt en terme économique (emplois, retombées économiques locales), d'image et de notoriété pour Saint-Gély-du-Fesc et son grand territoire, a globalement été apprécié par les personnes ayant participé à la concertation ; les remarques émises ont trouvé des réponses adaptées et plusieurs d'entre elles, concernant notamment les circulations ou l'intégration paysagère ont conduit à une évolution positive du projet.