



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis sur la modification de la ZAC des Vautes pour le projet
« Pics Studios » à Saint-Gély-du-Fesc (Hérault)**

N°Saisine : 2023-011600

N°MRAe : 2023APO67

Avis émis le 23/05/2023

PRÉAMBULE

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 23 mars 2023, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la commune de Saint-Gély-du-Fesc sur le projet de modification de la ZAC des Vautes pour le projet « Pics Studio » sur la commune de Saint-Gély-du-Fesc (Hérault).

Le dossier comprenait une étude d'impact datée de mars 2023.

L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application du 3° de l'article R. 122-6 I relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du code de l'environnement, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion en visio conférence du 23 mai 2023 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Yves Gouisset, Phillipe Chamaret, Annie Viu, Stéphane Pelat, Jean-Michel Soubeyroux, Jean-Michel Salles et Marc Tisseire.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 122-7 III du code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS).

Conformément à l'article R. 122-9 du même code, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹ et sur le site internet de la mairie de Saint-Gély-du-Fesc, autorité compétente pour autoriser le projet].

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

Le projet de modification de la ZAC des Vautes concerne le projet cinématographique et audiovisuel « Pics studio » comprenant la construction de plateaux de tournage, des espaces de production, des locaux de prestataires ainsi que des écoles et centres de formation sur la commune de Saint-Gély-du-Fesc.

Comme cela a déjà été évoqué dans l'avis de la MRAe concernant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Gély-du-Fesc pour ce même projet, le dossier ne démontre pas que l'implantation envisagée du projet est le fruit de la recherche du moindre impact environnemental dans le choix du site, à une échelle pertinente.

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

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

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Présentation du projet

1.1 Contexte et présentation du projet

Le projet de modification de la ZAC des Vautes est réalisé dans le cadre de l'aménagement d'un pôle de création cinématographique et audiovisuel « Pics Studios », regroupant sur un même site des plateaux de tournage, des espaces de production, des locaux de prestataires en partie est (par rapport à la rue des Vautes) sur deux plateformes (haute et basse) compte tenu de la pente du terrain ainsi que des écoles et centres de formation à l'ouest de la route.

Le projet est situé sur une colline composée de garrigues, de culture d'oliviers et de pinède d'Alep avec de fortes déclivités, en zone Uezt (vocation d'activités) et Ngzt (extension du golf) dans le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Gély-du-Fesc dont la mise en compatibilité a fait l'objet d'un précédent avis de la MRAe en décembre 2022².

Le programme de constructions initial de la ZAC des Vautes doit être adapté. Au total, il est prévu une augmentation de la surface de plancher (SDP) de 12 000 m².

Secteur	Surface initiale	SDP Initiale	Surface projetée	SDP Projetée
Uezt	20.50 ha	50 000 m ²	18.97 ha	41 000 m ²
Uezt1 et2	18.89 ha	30 000 m ²	9.90 ha	10 000 m ²
Ngzt	105.92 ha	5 000 m ²	101.44 ha	3 000 m ²
UDzt	61.18 ha	70 000 m ²	61.18 ha	70 000 m ²
UEc	0 ha		14.55 ha	43 000 m ²
Total ZAC	206.49 ha	155 000 m ²	206.04 ha	167 000 m ²

Figure 1: Evolution des surfaces de plancher (extrait de l'étude d'impact)

Le projet « Pics Studio » comprend :

- la construction de plusieurs bâtiments représentant une SDP de 43 254 m² dont des bureaux (3 174 m²), des studios (13 515 m²), des ateliers (7 238 m²), des loges (7 749 m²), un pôle formation de deux bâtiments distincts (6 515 m²), un pôle service comprenant un auditorium, un restaurant et une salle de sport (1 978 m²) ainsi que des zones de stockages (3 084 m²) ;
- un parking de 775 places, composé de deux poches de stationnement au nord du site, un parking souterrain sous les deux bâtiments du pôle formation d'environ 130 places ainsi que trois petites poches de stationnement réparties pour un total de 162 places de véhicules légers et 16 places de véhicules utilitaire, soit un total de 1 083 places ; toutefois l'étude d'impact indique une capacité totale de places de stationnement de 780 places (cette incohérence est à corriger) ;
- 316 places de stationnement sécurisés pour les vélos dont 201 pour la partie est et 115 pour la partie ouest consacrée à la formation ;
- la création de voiries dont le linéaire n'est pas précisé ;

2 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a888.html>

- des espaces verts dont le parc arboré dit le « *Parc des Écoles* » à proximité du pôle de formation où les éléments arborés du paysage actuels seront conservés ;
- des obligations légales de débroussaillage (OLD) de 50 m autour des bâtiments, représentant une surface d'environ 2 ha ;
- des terrassements avec 116 000 m³ de déblais utilisés pour créer des remblais de 35 000 m³ pour la structure des voiries (matériaux criblés et concassés avec une unité de concassage sur site), 60 000 m³ pour la mise à niveau des plateformes et 21 000 m³ seront évacués en filière adaptée ;
- un défrichement compris entre 5 à 10 ha sans chiffrage précis ;
- un apport de terre végétale pour les aménagements paysagers.

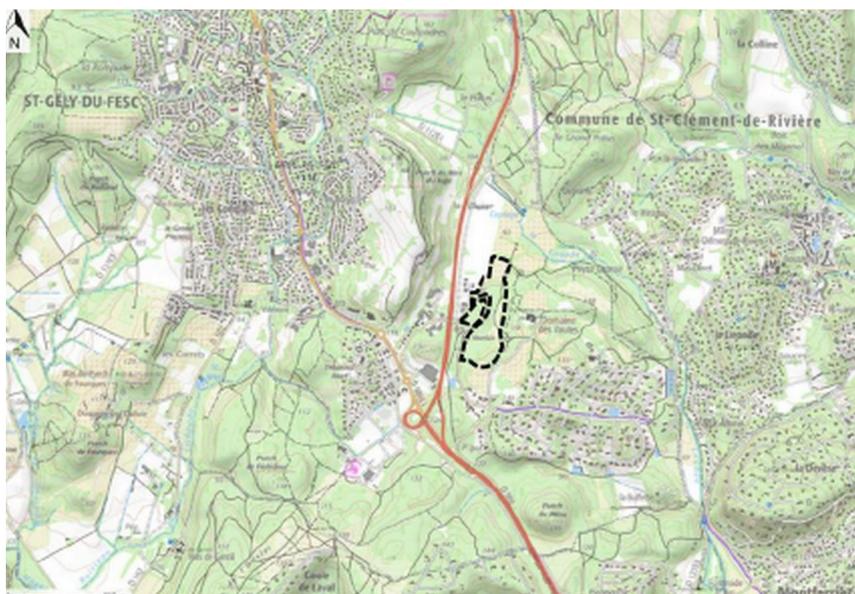


Figure 2: Localisation du projet « Pics Studios » (extrait de l'étude d'impact)

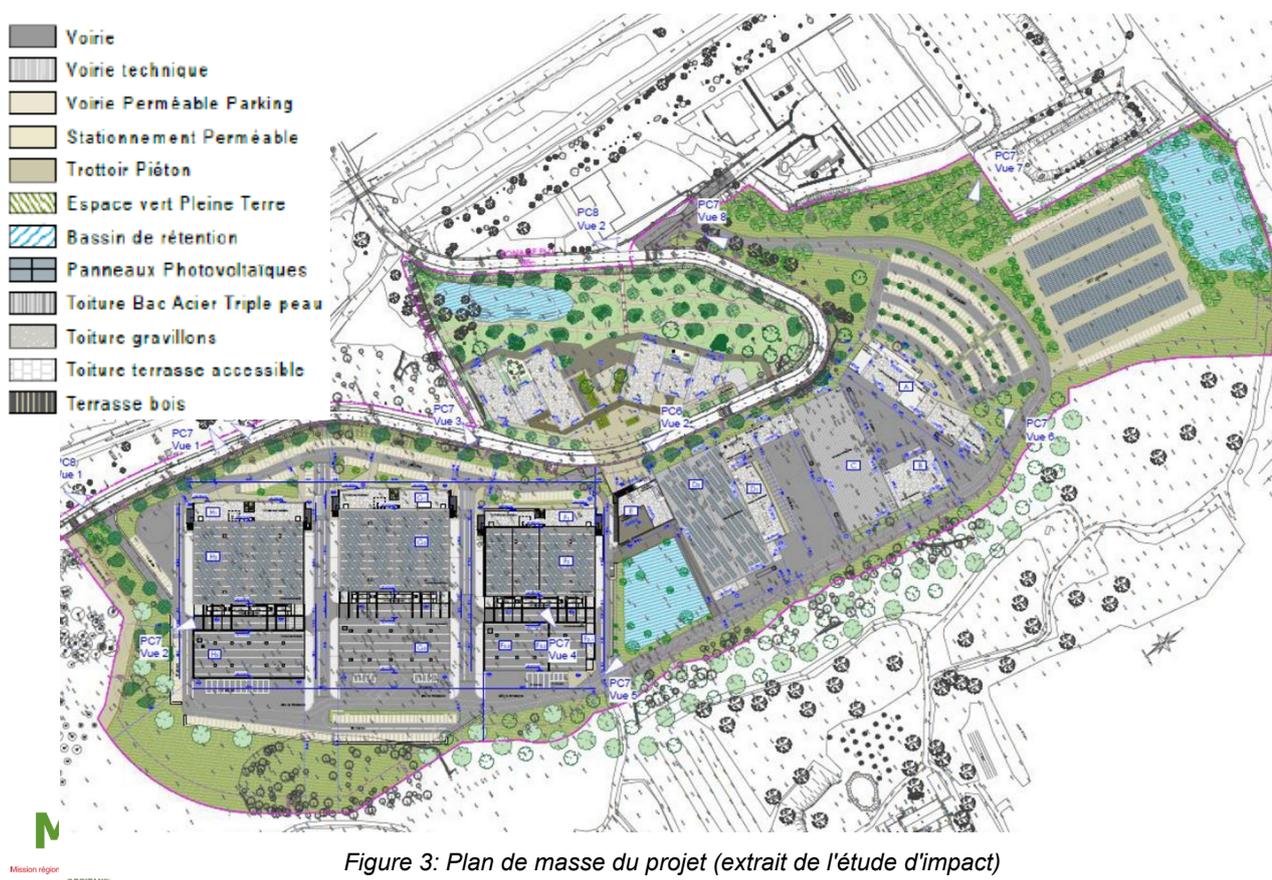


Figure 3: Plan de masse du projet (extrait de l'étude d'impact)

L'accès à « Pics Studios » se fera depuis la rue des Vautes au droit de l'allée Saint Exupéry qui dessert directement le parking nord. Pour la zone du pôle de formation à l'ouest, il est attendu 300 élèves dont une majorité logeront à moins de 500 m dans la future résidence étudiante située à côté du cinéma Mégarama. Ce logement n'est pas étudié dans l'étude d'impact.



Figure 4: Photomontage du projet « Pics Studios » (extrait de l'étude d'impact)

La MRAe recommande de préciser si la résidence étudiante est créée à titre principal par rapport au projet « Pics Studios » et son pôle de formation, auquel cas, l'analyse des impacts de la construction ou l'aménagement de cette résidence est à prendre en compte dans cette étude d'impact.

1.2 Cadre juridique

Le projet est soumis à étude d'impact conformément notamment à la rubrique n°39 de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement concernant les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha.

Le projet fait l'objet d'un dossier d'autorisation de défrichement auprès du préfet de département (au titre du code forestier pour des défrichements dans des espaces boisés de plus de 4 ha) actuellement en cours d'élaboration (où la surface à défricher sera précisée), ainsi que d'un dossier de déclaration au titre du code de l'environnement (« loi sur l'eau ») pour des rejets d'eaux pluviales.

Une demande d'autorisation de défrichement pour un autre projet au sein de la ZAC, qui semble aujourd'hui abandonné, a fait l'objet d'un avis de la MRAe³ en 2018.

Le projet s'implante au sein de la ZAC des Vautes, autorisée respectivement en 1991 et 1999 pour la création et la réalisation du programme d'aménagement (une étude d'impact avait été réalisée, datée de décembre 1990).

Enfin, un avis de la MRAe⁴ a été rendu en décembre 2022 concernant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Gély-du-Fesc concernant ce même projet « Pics Studios ».

1.3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Compte tenu des terrains concernés, de la nature du projet et des incidences potentielles de son exploitation, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la prise en compte des enjeux climatiques ;
- la protection de la biodiversité ;
- l'insertion paysagère du projet ;
- les risques feux de forêt et industriel ;
- la préservation de la ressource en eau.

3 <https://side.developpement-durable.gouv.fr/OCCL/digital-viewer/c-400686>

4 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a888.html>

2 Qualité de l'étude d'impact

2.1 Qualité et caractère complet de l'étude d'impact

L'étude d'impact doit refléter l'ensemble de la démarche pour une meilleure compréhension du dossier. Néanmoins des éléments importants pour la démarche d'évaluation environnementale sont situés dans les annexes et viennent perturber la lecture.

Le résumé non technique de l'étude d'impact est bien illustré et concis.

Il manque néanmoins certaines caractéristiques du projet dans l'étude d'impact dont notamment les choix des énergies renouvelables ou encore les solutions retenues pour la gestion des eaux pluviales. Une étude sur le bilan des émissions de GES⁵ est en cours et n'est pas encore incluse dans l'étude d'impact. Ces différentes composantes doivent être étudiées dès l'étude d'impact afin que les incidences sur l'environnement et les mesures en conséquence soient identifiées.

La MRAe recommande de préciser les caractéristiques du projet notamment les solutions retenues pour les équipements de production d'énergie renouvelable liés au projet et les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

2.2 Justification des choix retenus au regard des alternatives

L'étude d'impact évoque des avantages du site de la ZAC des Vautes en soulignant la qualité de la desserte des infrastructures à proximité de Montpellier comprenant une gare TGV et un aéroport, la présence d'un tissu dense de professionnels dans le domaine, une « *dynamique audiovisuelle* » déjà installée dans la région et l'image attractive associée au grand territoire du Pic Saint-Loup. Il est également évoqué l'absence de nuisances sonores (en l'absence de grandes infrastructures et d'activités industrielles à proximité immédiate) qui constituent une « *contrainte forte pour les tournages en extérieur* », alors que ce projet de construction de studios est justement réalisé pour éviter des tournages en décors naturels et qu'il est indiqué qu'au vu de l'accroissement du trafic routier sur le futur LIEN (« *liaison intercantonale d'évitement nord* », en construction), les nuisances sonores vont augmenter. Le LIEN est également cité comme atout pour le projet pour en améliorer l'accès. La MRAe rappelle que dans son avis sur le LIEN émis le 28 septembre 2021⁶, elle faisait état des conséquences à échelle locale de cette liaison « *sur l'extension de la périurbanisation, sans faire état d'actions ou de décisions concertées permettant d'éviter que ce projet devienne un facteur de développement urbain mal maîtrisé et induise une consommation d'espaces ayant des incidences environnementales* ».

Sur ces fondements, aucune démarche itérative de choix du secteur de projet n'a été réalisée que ce soit au niveau de la commune ou de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup, voire du bassin d'activité desservi par les grandes infrastructures évoquées (TGV et aéroport), alors qu'elles se situent au sud de Montpellier et qu'aucune connexion n'est possible par transport en commun pour rejoindre la commune de Saint-Gély-du-Fesc.

Le rapport décrit quatre scénarios comprenant des évolutions sur l'intégration paysagère, la meilleure prise en compte de la topographie ou encore des estimations plus précises pour les besoins en stationnement. Aucune analyse multicritère comprenant les différentes thématiques environnementales n'est en revanche exposée, en application de la démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC).

La MRAe recommande de reprendre, sur une zone élargie et en application de la démarche « éviter, réduire, compenser », l'analyse permettant de comparer les secteurs alternatifs identifiés de manière à retenir celui qui présentera le plus faible impact environnemental.

Si le choix du site d'implantation est maintenu, la MRAe recommande de poursuivre la démarche de recherche de solution de moindre impact écologique pour ce projet afin d'aboutir à des impacts résiduels faibles, d'une part en renforçant la séquence d'évitement, et d'autre part, si des mesures compensatoires étaient nécessaires, en visant une équivalence écologique avec les enjeux impactés.

5 Gaz à effet de serre

6 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021apo84-9656-avis_lien_mrae-vf.pdf

2.3 Effets cumulés

L'étude d'impact indique plusieurs projets qui doivent être pris en compte au titre des « effets cumulés », dont le projet de construction de l'EHPAD « Les Vautes » d'environ 2 ha qui jouxte le projet de « Pics Studios » et le dossier de DUP⁷ du projet de LIEN, qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe. Les impacts principaux sont relevés sur la thématique du trafic avec des chantiers pouvant être concomitants ainsi que sur le milieu naturel avec le risque de destruction des mêmes espèces faunistiques. La MRAe considère que l'analyse reste sommaire. Considérant que les projets sont très proches du projet de Pics Studios, le cumul des incidences sur les espèces floristiques et faunistiques et leur potentiel déplacement est important. Ce chapitre est d'ailleurs déconnecté de la démarche environnementale (état initial/impact/mesures) et aurait dû rentrer dans l'analyse globale des impacts.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des effets cumulés par rapport aux projets de l'EHPAD « Les Vautes » et du LIEN notamment vis-à-vis du milieu naturel et des corridors écologiques et de proposer en conséquence des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation de ces impacts.

3 Prise en compte de l'environnement dans le projet

3.1 Consommation d'espaces et artificialisation des sols

Le projet « Pics Studios » va contribuer à l'étalement urbain de la commune, en artificialisant des terres présentant actuellement un caractère naturel et agricole, étant entendu qu'il n'a pas été produit d'analyses d'alternatives à l'échelle intercommunale sur des sites déjà anthropisés (friches commerciales et industrielles).

La MRAe rappelle que la lutte contre la consommation d'espace et l'artificialisation des sols est un enjeu majeur, qui a conduit notamment à l'élaboration en 2020 à la Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie⁸. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols conduisent à une diminution des espaces naturels et agricoles, altèrent la qualité des paysages, nuisent à la biodiversité et aux écosystèmes, aggravent les risques de ruissellement, accroissent le coût des équipements publics, allongent les déplacements, augmentent les émissions de gaz à effet de serre et rendent irréversible l'imperméabilisation des sols. Leur maîtrise est un enjeu de la loi « Climat et résilience » n°2021-1104 du 22 août 2021 visant l'atteinte, en 2050, du « Zéro artificialisation nette », ainsi que dans le SRADDET⁹.

La MRAe recommande d'expliquer comment la commune intègre les conséquences du projet « Pics studio » dans une trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation définie par la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021 et la Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie.

3.2 Développement des énergies renouvelables

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a permis de dégager quatre scénarios, comprenant potentiellement des pompes à chaleur réversibles, des centrales de traitement d'air adiabatiques (rafraîchissement), de la géothermie sur sondes, d'une chaufferie bois par bâtiment et des panneaux photovoltaïques sur toitures (9 500 m² pour une puissance de 798 kWc). Une synthèse avec une analyse multicritère (dont le coût) est exposée, cependant aucun choix n'est retenu au stade de l'étude d'impact. Les impacts des différentes techniques auraient dû être présentés dès le stade de l'étude d'impact afin d'avoir une démarche d'évaluation environnementale complète.

La MRAe recommande de préciser le choix des énergies renouvelables pour ce projet et d'en évaluer les impacts sur l'environnement et la santé humaine et les mesures environnementales à mettre en place le cas échéant.

7 Déclaration d'utilité publique

8 https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/srgee_vf_signee.pdf

9 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, approuvé le 14 septembre 2022

3.3 Bilan des émissions de gaz à effet de serre

Concernant l'empreinte environnementale du projet, l'étude d'impact fait état de plusieurs composantes propres à la localisation du projet et à sa conception permettant de limiter notamment les émissions de CO₂ dues aux déplacements avec la conception de « studios intégrés », d'utiliser des énergies renouvelables, de mettre en place une navette collective, de créer des « espaces de fraîcheur » et des aménagements paysagers « économes en eau », l'utilisation de matériaux biosourcés, ou encore utiliser la géothermie. Cependant aucune donnée chiffrée n'est apportée sur ces aménagements et certains ne sont encore pas validés techniquement. L'étude d'impact indique qu'un bilan des émissions de GES (BEGES) est en cours de réalisation sur le périmètre d'étude considéré ainsi qu'un bilan de la perte de stockage de carbone associée au changement d'usage des sols. Ces éléments auraient dû être pris en compte dès le stade de l'étude d'impact afin que les impacts et les mesures ERC soient définis et évalués.

La MRAe rappelle que les déboisements (environ 10 ha projetés) et l'artificialisation des terres agricoles ont des conséquences sur le stockage du carbone dans la végétation et le sol. Les importants terrassements prévus sur la colline des Vautes avec une estimation de 116 000 m³ de déblais et 95 000 m³ de remblais sont également sources d'émissions de CO₂. L'évaluation environnementale doit en conséquence comporter un chapitre plus détaillé sur le BEGES¹⁰, avec une déclinaison de la séquence ERC sur cette thématique. Les propositions d'aménagement citées dans le paragraphe précédent restent sans engagement et bien qu'elles soient pertinentes, elles ne permettent pas de garantir une limitation des impacts liés à l'artificialisation d'une zone à caractère naturel. Si le projet est maintenu en l'état, des « compensations carbone » seront à envisager conformément au guide méthodologique du Ministère de la Transition écologique sur la prise en compte des émissions de GES dans les études d'impact¹¹.

Des mesures de suivi des émissions de GES devront également être mises en place.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact avec le bilan en GES et l'évaluation de l'empreinte carbone du projet, afin que ses impacts soient pris en compte et que des mesures ERC soient mises en place le cas échéant.

3.4 Pollutions sonores et atmosphériques

La qualité de l'air est abordée dans l'état initial de l'environnement de façon sommaire par quelques graphes sur l'ozone et les particules PM10. Concernant les polluants réglementés, l'étude d'impact doit être complétée par des données concernant les particules PM 2,5 et le dioxyde d'azote NO₂ (marqueur du transport). Il est noté qu'il n'y a aucun dépassement de la valeur cible pour l'ozone, le NO₂ et les PM10 dans le tableau de synthèse de l'évolution de l'état initial avec et sans projet, alors que le NO₂ n'est pas présenté dans l'état initial et que le niveau d'ozone est clairement dépassé.

Plusieurs mesures pour limiter les poussières lors de la phase chantier sont proposées dont l'arrosage de la zone, le bâchage de camions ou encore le stockage des matériaux à l'abri des vents dominant.

L'analyse sur la qualité de l'air est à compléter et un suivi de celle-ci devra être réalisé.

Concernant les nuisances sonores, l'étude d'impact indique une augmentation des nuisances avec l'accroissement du trafic prévu sur le LIEN. En situation diurne, les niveaux sonores seraient inclus entre 60 et 65 dB(A) voire 65 à 70 dB(A) pour le versant ouest dominant la RD 986. Cela vient confirmer le choix des plateaux de tournage sur le côté est du secteur, plus silencieux. Il est simplement indiqué une prescription pour l'isolement des bâtiments sans détail. Le chapitre sur les nuisances sonores doit également être précisé avec un apport d'informations sur la réglementation et les normes imposées pour des zones d'ambiance sonore non modérées.

La MRAe recommande de préciser les chapitres sur les nuisances sonores et la qualité de l'air afin d'établir un état initial complet sur ces sujets et permettre un suivi de ces thématiques dans le temps.

10 cf. par exemple <https://bilans-ges.ademe.fr/>

11 <https://side.developpement-durable.gouv.fr/Default/doc/SYRACUSE/862499/prise-en-compte-des-emissions-de-gaz-a-effet-de-serre-dans-les-etudes-d-impact-guide-methodologique>

3.5 La mobilité

Le secteur est desservi par la RD 986, dont un tronçon fait partie du LIEN, et qui traverse la commune du nord au sud, reliant Ganges au nord et Montpellier au sud. Le LIEN est en cours de doublement (mise à 2x2 voies) sur la portion qui dessert le projet et un nouvel échangeur au sud de la commune permettra de séparer les flux du LIEN des dessertes locales.

La RD 986 supporte des trafics élevés, entre 12 000 et 33 000 véhicules en moyenne journalière annuelle selon les sections. La zone du projet est desservie par la rue des Vautes à partir du giratoire de Lauzard. La zone résidentielle des Vautes est également desservie à partir de la RD 986 directement en provenance de Montpellier.

Des comptages routiers ont été effectués en septembre et octobre 2021. Les flux de trafics pour accéder à « Pics Studios » seraient à l'inverse des flux importants actuels qui sont dirigés le matin vers Montpellier et le soir vers les communes alentours. Sur la base d'1,5 passagers par voiture, il est estimé 2,2 déplacements quotidiens par personne. 500 personnes ont été prises comme effectif moyen soit une estimation de 700 et 750 véhicules par jour entrant et sortant. 5 poids lourds sont estimés par jour au maximum. Il est estimé une augmentation de + 3 % par rapport à la situation actuelle de la RD 986 avec +8 % le matin et +6 % le soir dans les sens les moins circulés (« contre-pointe »). Le trafic sur la rue des Vautes devrait au final augmenter de 10 % ce qui reste compatible avec le gabarit de la rue d'après le rapport de présentation.

De ce fait, d'après les modélisations, les conditions de circulation autour du secteur de projet resteront fluides en heure de pointe du matin en direction de la ZAC des Vautes depuis Montpellier et en heure de pointe du soir, en sortie de Saint-Gély-du-Fesc en direction de Montpellier. Quelques ralentissements pourraient se produire en sortie de la rue des Vautes à l'approche du giratoire du Lauzard en prenant aussi en compte le trafic qui sera lié à l'EHPAD à proximité du projet. L'étude d'impact indique que le réaménagement de l'échangeur sud de St Gély (avec le LIEN) permettra de fluidifier les circulations arrivant sur le giratoire de Lauzard. Il est également proposé d'élargir à deux voies la rue des Vautes sur une longueur de 55 mètres afin d'améliorer la sortie de la ZAC des Vautes, cependant cette option devra selon le dossier faire l'objet d'une étude technique détaillée.

L'étude de trafic considère que le mode routier sera privilégié pour accéder aux studios, sachant que les rythmes et contraintes du fonctionnement des tournages décalés dans le temps sont inadaptés aux horaires de la desserte de bus que ce soit pour les comédiens et pour l'ensemble des équipes techniques. Il est indiqué que le fonctionnement d'un complexe de production cinématographique intègre des déplacements par minibus lors des productions ce qui limite le recours à la voiture particulière et au taxi.

L'estimation des besoins en stationnement reste encore sommaire et incohérente en fonction des documents, comme cela avait déjà été indiqué lors du premier avis de la MRAe sur la mise en compatibilité du PLU. Il est indiqué dans l'étude de trafic en annexe un besoin de 330 places en fonctionnement normal du site avec une offre de 482 places pour avoir une réserve de capacité lors des périodes de forte activité. Les chiffres de 775 places puis 711 places sont également énoncés dans le corps de l'étude d'impact. Pour estimer les besoins en stationnement, l'hypothèse est prise de 1,5 passagers par véhicule en moyenne pour une estimation de 500 personnes simultanément en période de fonctionnement normale. Les aires de stationnement semblent largement surestimées. Dans ce contexte de consommation d'espaces naturels et agricoles, les besoins doivent être mieux démontrés et le cas échéant revus à la baisse, et prendre en compte les possibilités de stationnement existant à proximité du site.

Une ligne de bus (608) Montpellier – St Gély – Ganges emprunte la RD 986 dans la partie sud de la commune et rejoint la station de tramway « Occitanie » au nord de Montpellier. Les deux arrêts sont situés au nord et au sud du giratoire du Lauzard à environ 1 km du projet « Pics Studios » (20 à 21 cars par jour et par sens). L'étude d'impact indique un trajet en 15 minutes environ pour atteindre le site de projet. L'offre actuelle de la ligne apparaît attractif pour les résidents de Saint-Gély-du-Fesc vers Montpellier, cependant l'offre en contre-pointe reste plus modeste et ne semble pas assez attractive pour les futurs salariés de Pics studios.

Un projet de mise en place d'une navette ou minibus sur le site est évoqué pour les employés du site et les étudiants dans un chapitre mais n'est pas repris dans l'analyse des impacts et les mesures à mettre en place. Cette solution pertinente à l'échelle du projet devrait être plus détaillée dans le dossier projet, et l'engagement du por-

teur de projet à les mettre en place doit être plus affirmé : itinéraires, arrêts, temps de parcours, fréquences, flux de personnes, etc.

Une carte des courbes isochrones à 5 / 10 / 15 minutes à pied du projet a été réalisée et conclut sur un positionnement du projet à l'écart de la majorité des pôles d'attraction de la commune et peu accessible à pied malgré la présence de trottoirs de qualité convenable. Ce mode d'accès piéton est logiquement considéré comme secondaire.

La réalisation d'une piste cyclable sécurisée de 8 km entre le centre de Saint-Gély-du-Fesc et le pôle d'échanges multimodal « Occitanie » est prévue en 2025 dans le cadre du « réseau express vélo » mis en place par la métropole de Montpellier et le schéma directeur des modes actifs du grand Pic Saint-Loup. Le temps de parcours serait de 20 à 30 minutes ce qui le rend compétitif par rapport aux déplacements en voiture ou en transport en commun aux heures de pointe. Le schéma de cette piste est peu précis dans le rapport de présentation ; le tracé de la piste cyclable est à destination du centre-ville de Saint-Gély-du-Fesc et ne passe pas par la zone de projet, ce qui pose question sur un itinéraire cyclable continu et sécurisé (gage d'utilisation) de Montpellier jusqu'au projet. Une carte des courbes isochrones à 5 / 10 / 15 minutes à vélo est également réalisée qui conclut à un mode de déplacement pertinent autour du projet pour assurer les déplacements internes à Saint-Gély-du-Fesc mais également à terme vers Montpellier. Il manque à ce jour cependant des infrastructures sécurisées permettant de relier la zone aux pistes cyclables existantes.

La MRAe recommande de re-évaluer les besoins en stationnement du projet « Pics Studios » et de proposer des mesures permettant de limiter l'usage de la voiture particulière (réduction de places de parking, optimisation des mobilités douces avec des infrastructures adaptées, navette collective...).

3.6 Préservation de la biodiversité

Aucun périmètre de protection concernant la biodiversité et les paysages n'est recensé sur le secteur du projet. Celui-ci est toutefois situé au sein du zonage du plan national d'actions (PNA) du Lézard ocellé.

Les prospections naturalistes sur la zone d'étude ont été réalisées sur un cycle de quatre saisons entre janvier et décembre 2021, avec 21 journées de terrain et 5 passages nocturnes. La MRAe considère que la pression d'inventaires est satisfaisante.

Les continuités écologiques

Aucun corridor écologique ou réservoir de biodiversité n'est relevé dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex-région Languedoc-Roussillon à présent intégré au SRADDET. Le rapport de présentation indique que la fonctionnalité écologique du secteur est assez limitée du fait du manque de connectivité des reliquats de pinèdes vers les massifs forestiers plus importants (Bois de Valène et Bois de Saint-sauveur). Une trame verte des milieux ouverts et un corridor terrestre secondaire sont indiqués dans le PLU en bordure de l'aire d'étude. Cependant la MRAe relève que les continuités écologiques locales au niveau du projet ne sont pas étudiées. Il est seulement indiqué qu'avec « l'arrivée de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) au sud du site, la trame verte se réduit ne laissant plus de place au déplacement de la faune ». Les continuités écologiques semblent donc complètement rompues au niveau du secteur et impliquent un impact fort sur celles-ci. L'ancien domaine des Vautes forme une zone tampon entre les zones péri-urbaines de Saint-Gély-du-Fesc et de Montferrier-sur-Lez. Il constitue la composante d'un corridor écologique « en pas japonais » favorable à la faune volante (oiseaux, chauves-souris) et un réservoir biologique au niveau d'un secteur fortement anthropisé. La MRAe considère que l'impact est fort sur les continuités écologiques.

La MRAe recommande d'analyser précisément les continuités écologiques à l'échelle locale du projet afin d'identifier l'impact qui semble actuellement fort, et mettre en place des mesures ERC le cas échéant.

Les habitats naturels

Le secteur est composé majoritairement de pinède d'Alep et d'oliveraies aux extrémités nord et sud, représentant des enjeux faibles à très faibles d'après le rapport de présentation. Les oliviers seront transplantés sur la partie sud plus ensoleillée et moins exposée aux vents.

Le projet détruira 7,4 ha de pinède d'Alep, 2,5 ha d'oliveraies (déplacées), 0,52 ha de garrigues et de matorrals à chêne vert. De plus 1,84 ha de pinède d'Alep, 0,04 ha d'oliveraies et 0,49 ha de garrigues/matorrals seront altérés par les OLD dont les impacts sont évalués comme « faibles » en phase chantier et « très faibles » en phase de fonctionnement (indiqués dans l'annexe à l'étude d'impact sur le volet naturel). La MRAe considère que la destruction totale d'habitats naturels évaluée comme un impact « faible » n'est pas justifiée, alors que ces habitats naturels actuellement préservés et peu dérangés par la fréquentation humaine (notamment du fait de clôtures sur une grande partie du périmètre) représentent un réservoir de biodiversité au niveau local. L'impact apparaît sous-estimé.

Une zone humide de 980 m² a été relevée par le critère « végétation » (jeune peupleraie noire) et sera également détruite. Après une analyse plus poussée de la pédologie sur celle-ci, les sols sont drainants et de jeunes pins d'Alep recolonisent petit à petit cette zone. Il est noté que l'établissement public territorial de bassin du SAGE¹² « *Lez, Mosson, Etangs Palavasiens* » donnera un avis de compatibilité sur le dossier et que si la perte doit être compensée, les règles du Sage seront appliquées. S'il y a des mesures de compensation, celles-ci doivent être décrites dès le stade de l'étude d'impact dans le respect des dispositions du SDAGE¹³ Rhône-méditerranée, qui exige une compensation des zones humides détruites à hauteur de 1 pour 2.

Les mesures d'évitement annoncées portent sur l'exclusion d'un espace boisé situé sur la partie sud de la boucle de la rue des Vautes de 0,5 ha, ainsi que le maintien d'une oliveraie au sud (déplacement), habitat favorable au Seps strié. Ces mesures restent sommaires vis-à-vis de l'analyse des enjeux du secteur. La MRAe renvoie au chapitre sur la justification des choix du site. La pérennité de certains éléments à enjeux évités pourrait faire l'objet de plus de protection (obligation réelle environnementale, classement en zone N au PLU, etc.).

Des plantations, dont les surfaces ne sont pas précisées, sont proposées avec des essences locales (cortège de la chênaie verte) en dehors du périmètre des 50 mètres autour des bâtiments (OLD).

La MRAe recommande d'établir dès le stade de l'étude d'impact si une mesure de compensation doit être effective pour la zone humide identifiée, en application des dispositions du SAGE et du SDAGE Rhône-Méditerranée et d'engager le cas échéant sa mise en œuvre avant le début des travaux.

La MRAe recommande également de rehausser l'impact brut du projet sur les pinèdes d'Alep. Des mesures environnementales ERC devront être adaptées à celui-ci.

La faune

Les enjeux faunistiques sont évalués au maximum à « modérés », notamment pour les invertébrés (Thècle de l'Arbousier, Zygène centrée, Zygène de la Badasse et Proserpine) avec des zones favorables pour de potentielles reproductions, les reptiles (Seps strié) et les chiroptères (Minoptère de Schreibers, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle de Kuhl et Oreillard gris ou roux) pour lesquels la zone d'étude est une zone de chasse et le chemin forestier traversant le site du nord au sud leur principal axe de transit.

Il n'est pas indiqué dans l'état initial que les oliveraies sont caractérisées par un potentiel de présence de la Pie-grièche à tête rousse (cf. L.411-1 du code de l'environnement, liste rouge nationale « vulnérable », PNA) et de la Pie-grièche méridionale (idem, liste rouge « en danger », PNA). Ces espèces et les incidences du projet sur celles-ci sont à compléter.

La MRAe recommande de compléter l'état initial par la potentielle présence de la Pie-grièche à tête rousse et la Pie-grièche méridionale.

12 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

13 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

L'étude d'impact indique qu'en phase d'exploitation l'incidence brute sera de niveau « faible » pour les insectes (Thécla de l'arbousier, Zygène cendré, Zygène de la badasse), les reptiles (Seps strié) et les chiroptères (toutes espèces hors Monioptère de Schreibers), de niveau « très faible » pour les autres espèces. En phase de travaux, l'incidence brute sera de niveau « modéré » pour la Thécla de l'arbousier, le Seps strié et les chiroptères cités précédemment. La MRAe considère que l'incidence brute en phase d'exploitation sur les espèces citées semble sous-évaluée notamment du fait de la destruction des habitats d'espèces et la perturbation de leur axe de déplacements. De plus, l'incidence est accrue par effet cumulatif avec les projets de contournement nord de Montpellier (LIEN) et d'EPAHD de Saint-Gély-du-Fesc. En outre, l'incidence « faible » sur la Proserpine devra être confirmée par la connexion de la population (sud de l'aire d'étude hors projet) avec d'autres populations.

La destruction des habitats de reproduction pour les insectes dont le Thécla de l'Arbousier, d'habitats favorables pour le Seps strié, espèce protégée de reptile, des habitats de chasse et la perturbation des corridors de transit pour les chauves-souris, impliquent des impacts classés comme « modérés » dans l'étude d'impact.

Des mesures de réduction des impacts en phase travaux sont proposées comme le balisage (« mise en défens ») ou encore l'adaptation du calendrier de travaux en dehors des périodes sensibles de la faune (opération de défrichage, débroussaillage et décapage de manière centrifuge du 1^{er} octobre au 30 novembre). Une cartographie des zones mises en défens devra être apportée et une recherche des plantes hôtes des papillons (qui seront en phases embryonnaire, larvaire ou nymphale) devra être réalisée avant le début des travaux.

Concernant les mesures de réduction en phase d'exploitation, il est proposé une « perméabilité biologique » des clôtures limitées à deux mètres de hauteur avec soit des « maillages lâches » soit des « passages à faune », l'entretien des zones couvertes par l'OLD par pâturage ou par fauche entre octobre et février avec une attention particulière pour les stations d'arbousiers et le maintien de bouquets d'arbres et d'arbustes, une limitation de la pollution lumineuse (limitation de l'intensité des éclairages extérieurs, orientation vers le bas, absence d'UV, LED ambrée, etc.) ainsi que des créations de zones de reproduction en faveur des amphibiens et des gîtes en faveur des insectes et des chiroptères. La mesure concernant la gestion pastorale doit être plus détaillée (charge pastorale, périodes de pâturage, etc.) et les bosquets maintenus devront faire l'objet d'une localisation. La mesure sur l'éclairage doit également être précisée au niveau des zones de stationnement, des voies de circulation et voies douces où des « zones noires » périphériques doivent être conservées.

Les incidences résiduelles sont estimées de « faibles à très faibles » et aucune mesure compensatoire n'est de ce fait proposée. Au vu des éléments précédents, les incidences résiduelles semblent sous-estimées et le projet devrait faire l'objet de mesures compensatoires en application de la séquence ERC. Celles-ci devront respecter les critères de proximité spatio-temporelle, d'équivalence écologique, de plus-value écologique, de faisabilité, de pérennité et d'additionnalité financière¹⁴.

Il est noté un impact du projet « neutre » sur le milieu naturel dans le chapitre sur l'évolution de l'état initial avec et sans projet. Le fait de détruire des milieux naturels ne peut en aucun cas être considéré neutre. Cette analyse est à modifier.

Comme tenu de l'altération voire de la destruction totale de milieux à caractère naturel sur près de 10 ha, impliquant un impact important sur les habitats naturels, les espèces faunistiques qu'ils abritent et les continuités écologiques au sein du secteur, certains enjeux et impacts semblent sous-estimés. Si le choix du site est maintenu, la MRAe recommande de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale dans un objectif de moindre impact sur la biodiversité en renforçant l'application de la séquence ERC.

3.7 Paysages

Saint-Gély-du-Fesc fait la transition entre les paysages de la plaine de Montpellier et les paysages de garrigues de l'arrière-pays. Le projet s'installe sur une colline boisée sur un axe nord-sud ainsi que sur une petite partie de plaine agricole au nord. Les co-visibilités se situent plutôt côté ouest et nord.

¹⁴ Ces éléments sont notamment rappelés dans le guide de l'OFB de 2020 « Dimensionnement de la compensation ex ante des atteintes à la biodiversité »

Peu d'éléments sont apportés dans le corps de l'étude d'impact et n'apparaissent que dans les annexes. Les éléments marquants de la démarche environnementale au niveau paysager doivent être reversés dans le corps de l'étude d'impact afin que la compréhension du projet soit plus fluide. Des enjeux « très forts » sont attribués sur le traitement des accès, des entrées et lisières du site sur la rue des Vautes et l'escalier déjà existant, ainsi que sur la préservation des vues lointaines (Pic Saint-Loup, Hortus) sur le grand paysage. La topographie et l'intégration du projet dans la pente (au moyen de restanques par exemple) est une contrainte forte pour la réalisation du projet. Les visibilitées du projet depuis le golf du Pic Saint-Loup et depuis la plaine par rapport aux parkings prévus à l'ouest et au nord sont qualifiées en enjeux « forts ». Les visibilitées depuis la RD 986 à l'ouest et depuis le Mas des Vautes à l'est sont en enjeux « modérés ».

Seuls des principes de plantations, l'évocation de talus végétalisés et de restanques et murets de pierres sèches sont évoqués dans l'étude d'impact pour limiter les co-visibilitées évoquées ci-dessus cependant aucun photomontage n'est apporté au dossier. La démarche d'évaluation environnementale au niveau paysager n'est ainsi pas aboutie.

La MRAe recommande de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale sur le paysage, d'évaluer les impacts potentiels du projet et de mettre en place des mesures environnementales adaptées (avec des photomontages et prises de vue à l'appui).

3.8 Risques feux de forêt et industriels

Une servitude d'utilité publique liée à une canalisation de gaz couvre l'ensemble du secteur. Il est indiqué qu'un avis favorable du transporteur ou un avis favorable du Préfet doit être rendu pour toute délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public. Aucune précision n'est apportée dans le dossier.

Le secteur du projet est situé sur une colline boisée classée en « zone B1 », zone de « *précaution forte* » du plan de prévention des risques incendies de forêt (PPRif) de la commune, datant de 2008. Sur cette zone, « *les constructions isolées et l'habitat diffus sont proscrits* ». Les projets urbains peuvent être implantés en continuité d'une urbanisation existante, sous réserve de respecter certaines prescriptions dont le maintien d'une bande de 50 mètres en état débroussaillé pour diminuer les risques. Il est indiqué dans l'étude d'impact que « *les établissements recevant du public (ERP) sont autorisés sous réserve qu'une étude de risque d'incendie de forêt justifie de la non aggravation du risque global d'incendie de forêt ou propose des mesures de réduction de l'aléa pérennes permettant de limiter ce risque* ». La direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault (DDTM) a également actualisé la carte de l'aléa feu de forêt en décembre 2021 classant une grande partie du secteur en aléa « *exceptionnel* », donc inconstructible.

Une étude de l'aléa feu de forêt a été réalisée par le cabinet spécialisé Alcina dans le cadre du projet « Pics Studios », pour affiner le niveau d'aléa caractérisé comme « *exceptionnel* ». Il est ré-évalué de « *faible à intensité maximale* » sur l'emprise du projet. De plus, le défrichement nécessaire à l'aménagement des bâtiments et infrastructures de transport et de stationnement, l'obligation de maintenir une bande inconstructible de 50 m dans un état débroussaillé (OLD) autour de celles-ci font baisser le niveau de l'aléa d'après l'étude. Néanmoins, les cartes dans l'étude de risque comprenant l'aléa feu de forêt, avec la mise en place du projet ne permettent pas de démontrer que les OLD permettront une diminution du niveau d'aléa. Il est visible sur les cartes que le défrichement lié au projet permettra de réduire le niveau d'aléa (très faible à faible) mais cette justification n'est pas perçue en ce qui concerne l'effet des OLD (niveau de faible, moyen, fort, très fort dans le périmètre des OLD), alors qu'il est indiqué dans le texte que le niveau d'aléa est diminué à un niveau « moyen » au maximum. De plus, il reste trois poches d'intensité maximale d'aléa feu de forêt très proches du projet. L'étude de risque doit justifier que les secteurs encore soumis à un aléa exceptionnel ne représentent pas un risque majeur de feu de forêt.

La MRAe recommande de compléter l'étude de risque concernant l'aléa de feu de forêt afin de justifier que les secteurs proches du projet soumis à un aléa d'intensité maximale ne représentent pas un risque majeur de feu de forêt.

Des cartographies doivent être apportées pour mieux identifier l'effet des OLD sur la baisse du niveau d'aléa. Si celui-ci reste élevé, des mesures complémentaires devront être mises en place.

3.9 Préservation de la ressource en eau, eau potable et assainissement

L'aire d'étude est située sur des calcaires lacustres de l'Éocène moyen, matériau très perméable, ainsi que sur des alluvions récentes du Quaternaire en partie nord. Deux masses d'eau souterraines sont identifiées dont une affleurante et vulnérable, « *Calcaires et marnes éocène et oligocène de l'avant pli de Montpellier* » (FRDG239) principalement alimentée par les eaux pluviales.

Le secteur de projet est situé sur deux périmètres de protection rapprochée de captage (PPRC) (la Bufette et le Pradas) ainsi qu'un périmètre de protection éloignée du captage de la source du Lez. Il est également classé dans la zone vulnérable aux eaux souterraines (cartographie du BRGM). Cette sensibilité du secteur influe sur les caractéristiques mêmes des composantes du projet comme la réalisation d'un parking souterrain sous le pôle de formation, l'utilisation de la géothermie, les pollutions accidentelles dues à la fréquentation du secteur. Ces éléments sont à valider avec l'Agence régionale de santé selon les préconisations des DUP des captages et l'unité départementale de DREAL (UD34) concernant la géothermie.

La gestion des eaux pluviales se fera *a priori* par trois bassins de rétention avec un rejet au niveau du réseau pluvial de la rue des Vautes, raccordé au ruisseau au nord, affluent de la Lironde. Cependant l'étude d'impact indique que différentes autres techniques comme des noues, des tranchées drainantes, des toitures stockantes, des structures poreuses pour les parkings ou encore des chaussées à structure réservoir seront évaluées dans le cadre du dossier loi sur l'eau et selon les contraintes liées aux PPRC. Ces éléments auraient dû être apportés dès le stade de l'étude d'impact afin d'en étudier les conséquences.

Le décaissement au niveau du parking en sous-sol sous le pôle formation est de 4,6 m et sous les plateformes des studios, il peut aller jusqu'à 10 m de profondeur. L'analyse de la lithographie sur le secteur indique que les décaissements concernent l'horizon de calcaire beige feu fracturé et donc faiblement perméable. L'impact reste alors limité d'après l'étude d'impact.

Des mesures de réduction de ces impacts sont proposées avec notamment l'étanchéité des réseaux humides voire des bassins de rétention par une couche d'argile imperméable ou d'une géomembrane, ainsi que la filtration des eaux naturelles par phyto-épuration (bassins/noues) avant rejet dans le milieu naturel « *si les DUP des captages le permettent* ». Comme précédemment, ces éléments doivent être stabilisés au stade de l'étude d'impact. Des suivis piézométriques seront mis en place pendant 6 mois afin de vérifier la fluctuation de la nappe et adapter les mesures en phase chantier en conséquence. Des mesures plus classiques de chantier sont également proposées pour éviter toute pollution accidentelle (kit anti-pollution, utilisation d'huiles végétales, bassins étanches pour décantation des eaux, etc.), avec la mise en place d'une charte « chantier vert ».

Il est noté selon le dossier un « impact positif » du projet concernant l'eau pluviale. L'imperméabilisation de terres naturelles compensée par des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne peut cependant pas être considéré comme positif. Cette analyse est à corriger.

La MRAe recommande d'évaluer plus précisément les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales du site et de stabiliser les caractéristiques du projet au stade de l'étude d'impact pour en évaluer les impacts et mettre des mesures en place le cas échéant.

La distribution d'eau potable est essentiellement assurée par l'importation d'eau en provenance de la source du Lez (51 %), du forage du Boulidou (18 %) et du forage de Méjanel (12 %). Il est indiqué que le forage de la Bufette qui dispose déjà d'une DUP depuis 2015 mais non encore mis en exploitation devrait renforcer la production (p.99). Ces éléments sont différents de l'évaluation environnementale de la MEC du PLU de Saint-Gély-du-Fesc dans laquelle il était évoqué de mettre en service un nouveau champ captant du Redonnel pour couvrir les besoins en eau potable du projet.

Des précisions sont à apporter sur les besoins en eau potable du projet (ainsi que celui de l'EHPAD à proximité) et les solutions apportées.

Concernant l'assainissement, la station d'épuration de Saint-Gély-du-Fesc a une capacité de 14 800 EH, et possède une charge entrante de 11 987 EH. Elle est donc en capacité de recevoir des nouveaux effluents estimés à 385 EH.

La MRAe recommande d'approfondir dans l'évaluation environnementale la capacité des réseaux AEP à répondre aux besoins générés par le projet notamment par la fourniture d'attestations des gestionnaires des réseaux respectifs. La MRAe recommande de conditionner toute extension de la zone d'activités à l'amélioration des dispositifs d'adduction en eau potable.