



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**OCCITANIE**

**Inspection générale de l'Environnement  
et du Développement durable**

**Avis de la mission régionale d'autorité environnementale  
sur Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2  
du PLU de Saint-Gély-du-Fesc relative à l'opération "Pics  
Studio" (Hérault)**

N°Saisine : 2022-010987

N°MRAe : 2022AO102

Avis émis le 8 décembre 2022

# PRÉAMBULE

***Pour tous les plans et documents d'urbanisme 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 de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par 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 13 septembre 2022, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Saint-Gély-du-Fesc pour avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Gély-du-Fesc (Hérault) relative à l'opération d'aménagement de « Pics studio ».

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en séance du 8 décembre 2022 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 7 janvier 2022) par Marc Tisseire, Jean-Michel Soubeyroux, Annie Viu, Philippe Chamaret et Stéphane Pelat.

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. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) de l'Hérault a été consultée en date du 14/09/2022.

La direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault a également été consultée le 14 septembre 2022 et a répondu en date du 18 novembre 2022.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html)

# SYNTHÈSE

La commune de Saint-Gély-du-Fesc souhaite mettre en compatibilité son plan local d'urbanisme (PLU) par l'intermédiaire d'une déclaration de projet afin de permettre l'aménagement d'un pôle de création cinématographique de nouvelle génération dénommé « Pics Studio » sur un site d'environ 15 hectares. Celui-ci est situé en partie sur des zones classées UE à vocation d'activité de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Vautes ainsi que sur une zone naturelle classée N.

Le projet de mise en compatibilité tel que présenté 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.

De façon générale, l'évaluation environnementale ne permet pas non plus de démontrer l'absence d'impacts notables du projet sur l'environnement, notamment en termes de la gestion économe des sols, des problématiques climatiques et liées à la transition énergétique, de la protection de la biodiversité, des paysages, des risques feux de forêt et industriel et de la préservation de la ressource en eau, et ne s'appuie sur aucun scénario alternatif.

En conclusion concernant la démarche d'évaluation environnementale de la MEC du PLU, la MRAe considère que de nombreuses réponses sont attendues au plus tard au titre de l'étude d'impact du projet.

# AVIS DÉTAILLÉ

## 1. Présentation du projet

### 1.1. Contexte et présentation du projet

Saint-Gély-du-Fesc est une commune située à une dizaine de kilomètres au nord-ouest de Montpellier. Elle compte 10 197 habitants (INSEE 2019) et représente 1/5<sup>ème</sup> de la population totale de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup à laquelle elle appartient, représentant 36 communes. Le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé en mars 2017. Il a été dispensé d'évaluation environnementale le 21 décembre 2015 par le Préfet de l'Hérault<sup>2</sup>. La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pic Saint Loup – Vallée de l'Hérault approuvé en janvier 2019<sup>3</sup>.



Figure 1: Localisation de la commune de Saint-Gély-du-Fesc à l'échelle du département de l'Hérault

La « déclaration de projet » objet du présent avis a pour objet de permettre, via une mise en compatibilité (MEC) n°2 du PLU, l'aménagement d'un « pôle de création cinématographique de nouvelle génération », sur la partie à vocation d'activités non encore urbanisée de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Vautes. Le périmètre de la MEC couvre une superficie totale de 14,55 ha présentant un certain relief en surplomb de la plaine alluviale de la Lironde, affluent du fleuve le Lez et une topographie « relativement chahutée ». La surface de plancher du projet serait de 43 000 m<sup>2</sup>. Ce projet intitulé « Pics Studio » se veut être un des plus importants studios de cinéma de France. Selon le dossier, il générerait la création de 2 000 emplois et de retombées économiques importantes pour le territoire.

La procédure de MEC visant la création du projet « Pics Studio » consiste à :

- modifier le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU :
  - en faisant référence de façon explicite au projet « Pics Studio », le titre de l'orientation 3 « renforcer les pôles commerciaux » est complété par « accueillir un pôle majeur de création cinématographique et audiovisuelle » ;
  - en adaptant la carte de synthèse pour faire apparaître le pôle « Pics Studio » et réduire les « espaces agricoles à préserver de la commune » au nord (aménagement de l'aire de stationnement paysagée et de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales) et supprimer la

2 En tant qu'autorité environnementale à l'époque. Décision n°2015-1741 du 21 décembre 2015.

3 Cf. avis de la MRAe 2018AO033 du 19 avril 2018.



« ceinture verte saint-gilloise à sauvegarder »<sup>4</sup> à l'ouest (création du pôle formation/écoles/bureaux) ;



Figure 2: Extrait de la carte de synthèse des orientations du PADD, avant et après la MEC du PLU

- modifier le règlement graphique avec actuellement une zone Ue2t, UEz1 et UEz2 à vocation d'activité de 10,07 ha et une zone Ngz1 de 4,48 ha, en une seule zone Uec de 14,55 ha définie comme « une zone urbaine à vocation d'activités, destinée à accueillir un complexe de création cinématographique composé de plateaux de tournage et de l'ensemble des activités, installations et aménagements nécessaires ou liés à cette destination » ;

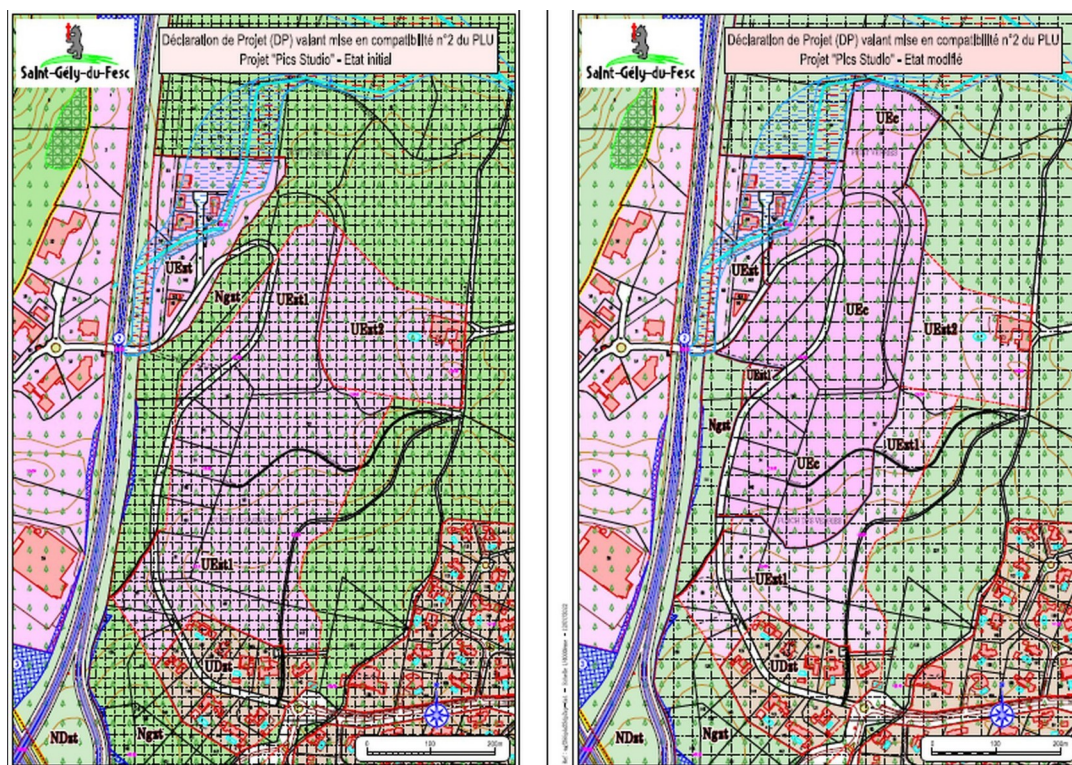


Figure 3: Modification du zonage avant et après la MEC du PLU

4 Point II 1. du PADD « Protéger l'environnement et les paysages »

- modifier le règlement écrit par rapport :
  - à la nouvelle zone Uec comportant plusieurs articles permettant de concilier la faisabilité technique du projet ;
  - à l'augmentation de la surface de plancher, autorisée par le PLU, de 14 000 m<sup>2</sup> à vocation d'activités sur la ZAC des Vautes et un rééquilibrage de cette surface entre les différentes zones et secteurs de la ZAC (Uezt, Uezt1, Uezt2, Uec) ;
- modifier l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) des Vautes afin de mentionner le projet « Pics Studio » et élargir la zone réservée à l'activité économique notamment en partie nord (oliveraie) et partie ouest (ceinture verte).

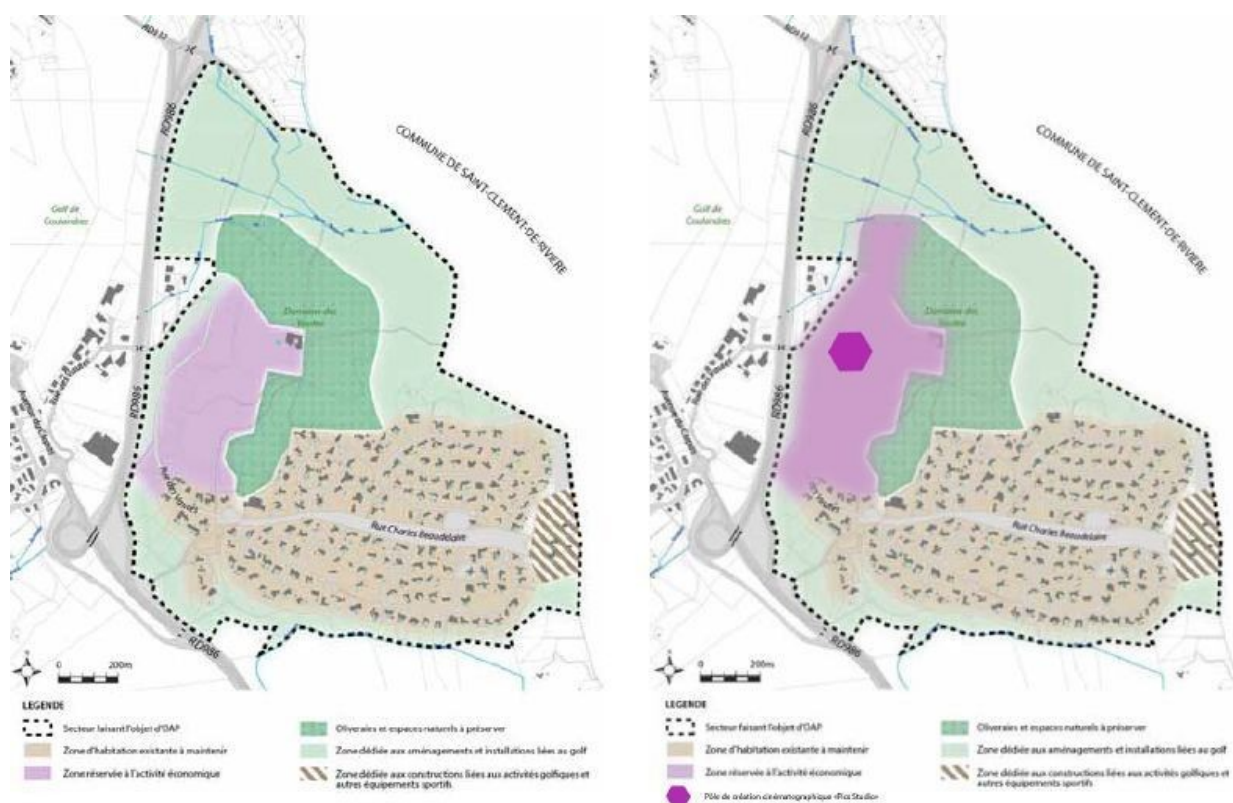


Figure 4: Représentation de l'OAP avant et après la MEC du PLU

La commune a fait le choix de ne pas utiliser la « procédure commune » en application de l'article R. 122-27 du code de l'environnement, pour les deux dossiers MEC et projet. La MRAe attire l'attention du maître d'ouvrage (MO) sur l'intérêt qu'elle aurait présenté en termes d'appréciation globale et de cohérence des deux dossiers (MEC et projet). Plus précisément, cette procédure permet en effet de s'assurer que les éventuelles mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts des projets ont bien été prises en compte par les PLU.

## 1.2. Principaux enjeux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux de ce projet de MEC du PLU concernent :

- 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.



## 2. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

La MRAe rappelle que le guide de référence réalisé par le commissariat général au développement durable<sup>5</sup> présente les attendus de l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme qui vise à permettre un projet, guide auquel le maître d'ouvrage peut utilement se reporter. L'évaluation environnementale doit permettre de vérifier que le type de projet attendu prend en compte la sensibilité environnementale du secteur, y compris dans ses incidences cumulées avec d'éventuels autres projets, et de décliner complètement la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) en l'intégrant au PLU. Lorsque des incidences non négligeables sont identifiées, il s'agit aussi d'explicitier la recherche de solutions alternatives, pour éviter que les futurs projets soient susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les éléments du dossier transmis à la MRAe ne correspondent pas aux exigences de l'évaluation environnementale d'une MEC d'un PLU telle que prévue à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, en ne retraçant pas de démarche environnementale ayant pu guider le choix d'implantation du projet de « *Pics studio* ».

L'état initial de l'environnement (EIE) n'aborde pas toutes les thématiques environnementales notamment la consommation et l'artificialisation d'espaces naturels et agricoles. Le rapport de présentation ne comporte pas d'analyse de cette consommation d'espace réalisée et projetée sur le territoire, incluant non seulement le projet « *Pics Studio* » mais aussi les autres projets de développement du territoire communal. Plusieurs thématiques sont également à détailler sur l'empreinte carbone du projet ainsi que les capacités d'adduction en eau potable vis-à-vis des besoins générés (cf § 3.7, p15).

L'analyse des incidences en conséquence reste insuffisante sur les thématiques citées.

**La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement en prenant en compte la consommation d'espaces naturels et agricoles liée au projet, et d'en déduire les incidences sur l'empreinte carbone, la consommation en eau potable et la biodiversité.**

Le choix du site doit être justifié au regard de solutions alternatives, d'autant plus que des incidences environnementales importantes sont identifiées : périmètres de protection rapprochés de captages, aléas feux de forêts exceptionnels, enjeux naturalistes modérés et émissions de gaz à effet de serre.

Le rapport de présentation 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 et une dynamique audiovisuelle déjà installée dans la région. 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. Le LIEN (liaison intercantonale d'évitement nord) est également cité comme atout pour ce projet dont la mise à deux fois deux voies le long de la façade est de la commune et la liaison avec la commune de Grabels à l'ouest sont en cours de construction. La MRAe rappelle que dans son avis sur le LIEN émis le 28 septembre 2021<sup>6</sup>, elle faisait état des conséquences à échelle locale du LIEN « *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 de fait 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 et l'ajout de contraintes comme les OLD<sup>7</sup> (l'aléa feux de forêt n'étant pas relevé dans

5 Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, éditions Théma, novembre 2019 ; notamment la fiche 17 relative à l'articulation entre les évaluations des documents d'urbanisme et celle des projets, dans le cadre des procédures d'évolution (révisions, ...).

6 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021apo84-9656-avis\\_lien\\_mrae-vf.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021apo84-9656-avis_lien_mrae-vf.pdf)

les premiers scénarios) ou encore des estimations plus précises pour les besoins en stationnement. Aucune analyse multicritère comprenant les différentes thématiques environnementales n'est exposée.

**La MRAe recommande d'établir sur une zone élargie (communauté de communes et bassin d'activité desservi par les infrastructures de transports collectifs) et en application de la démarche « éviter, réduire », l'analyse permettant de justifier le choix du secteur comme celui qui présentera le plus faible impact environnemental.**

Les mesures envisagées pour éviter, réduire, éventuellement compenser les impacts, et les mesures d'accompagnement ne sont pas traduites de manière réglementaire dans le PLU. Des prescriptions particulières mériteraient d'être apportées au sein du plan notamment pour garantir la protection des zones à enjeux naturalistes ou paysagers évités par le projet.

**La MRAe recommande de traduire les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation (ERC) de manière opérationnelle et opposable dans le PLU, par exemple par l'intermédiaire de zonages adaptés, de dispositions particulières du règlement, d'espaces boisés classés ou d'identification au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.**

La bonne articulation avec les autres plans, schémas et programmes n'est pas démontrée.

Le rapport de présentation indique que le projet « Pics Studio » prend en compte les objectifs du DOO<sup>8</sup> du SCoT Pic Saint-Loup et Haute vallée de l'Hérault concernant l'objectif n°3 sur le développement du tissu économique et la création d'emploi notamment vers de « nouvelles filières ». Par contre, l'articulation avec l'objectif n°2 concernant la préservation des espaces naturels et agricoles structurants du territoire et la préservation des ressources naturelles n'est pas démontrée. En effet, bien que certaines mesures comme les hauteurs bâties, la gestion intégrée des eaux pluviales, le recours aux énergies renouvelables ou encore la réduction des consommations soient notées dans l'OAP, elles restent très limitées pour répondre à cet objectif compte tenu de la destruction d'espaces naturels et agricoles et la réalisation de travaux pour mettre en service un nouveau champ captant d'eau potable (Redonel) pour consolider le réseau d'adduction d'eau potable<sup>9</sup>. De plus l'étude de mobilité indique que la voiture particulière sera privilégiée sur ce projet, ce qui vient à l'encontre de l'objectif n°4 du DOO « *organiser la mobilité pour limiter les déplacements automobiles et faciliter le report modal* ».

Le rapport étudie l'articulation du projet avec le plan climat air énergie (PCAET) de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup approuvé en 2021. Celui-ci évoque cinq grandes orientations stratégiques dont la promotion de la sobriété et la limitation de l'impact carbone du territoire. En outre le PCAET est décliné en 22 fiches actions (avec des sous-actions comme la perméabilité des parkings par exemple) et présente des objectifs chiffrés stratégiques sur les émissions des gaz à effet de serre (GES), la séquestration carbone ou encore le développement des énergies renouvelables, que la présente procédure de MEC doit intégrer.

Le rapport de présentation n'évoque pas le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 14 septembre 2022 avec ses objectifs de « *zéro artificialisation nette à horizon 2040* » mais aussi de « *non perte nette de biodiversité* » et de « *gestion durable de la ressource en eau* », ni le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 notamment les dispositions sur les zones humides.

**La MRAe recommande de détailler l'articulation du projet de MEC du PLU avec l'ensemble des plans, schémas et programmes applicables au territoire (SCoT, PCAET, SRADDET, SDAGE), et d'en déduire les mesures ERC nécessaires pour assurer la compatibilité entre le PLU et les documents de rang supérieur.**

7 Obligations légales de débroussaillage

8 Document d'orientations et d'objectifs

9 P149 : la mise en service du champ captant de Redonel permettra de couvrir les besoins en eau potable futurs de l'UDI du Lez, en phase avec le projet « Pics Studio »



## Le dispositif de suivi

Selon l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, les modalités de suivi doivent permettre de suivre « les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ». Le rapport environnemental ne propose aucun indicateur.

**La MRAe recommande d'apporter des indicateurs de suivi des effets de cette mise en compatibilité du PLU sur l'environnement. Elle recommande de les doter d'un état initial et d'un seuil d'alerte nécessaires au déclenchement d'actions correctives, le cas échéant.**

En conclusion de cette partie concernant la démarche d'évaluation environnementale de la MEC du PLU, la MRAe considère que de nombreuses réponses sont attendues au plus tard au titre de l'étude d'impact du projet.

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. Consommation d'espaces et artificialisation des sols

Le projet de MEC du PLU vise à concrétiser des zones d'urbanisation déjà prévues dans un document d'urbanisme, à savoir le PLU approuvé en 2017. Cependant le projet « Pics Studio » 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 Occitanie<sup>10</sup>. 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 SRADDET.

**La MRAe recommande d'expliquer comment le projet de mise en compatibilité du PLU de Saint-Gély-du-Fesc s'intègre dans une trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation définie par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.**

### 3.2. Bilan des émissions de gaz à effet de serre

Concernant l'empreinte environnementale du projet, le rapport de présentation fait état de plusieurs composantes propres à la localisation du projet et à sa conception permettant de limiter notamment les émissions de CO<sub>2</sub> 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 ». Cependant ces principes ne sont pas concrètement intégrés au sein de l'OAP ou encore du règlement écrit du PLU. Les potentiels panneaux photovoltaïques doivent faire l'objet d'étude par rapport au risque des feux de forêts et des paysages et la géothermie semble difficile à mettre en place dans un périmètre de protection rapproché de captage et sans qu'il ne soit fourni d'éléments de faisabilité technique.

La MRAe rappelle que les déboisements (environ 10 ha) et l'artificialisation des terres agricoles ont des conséquences sur le stockage du carbone. Les importants terrassements prévus sur cette colline avec une estimation de 73 000 m<sup>3</sup> de déblais et 100 000 m<sup>3</sup> de remblais sont également sources d'émissions de CO<sub>2</sub>. L'évaluation environnementale doit en conséquence comporter un chapitre plus détaillé sur le bilan des émissions de gaz à effet de serre, 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 naturelle. Si le projet est maintenu en l'état, des compensations carbone seront à envisager.

10 [https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/srgee\\_vf\\_signee.pdf](https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/srgee_vf_signee.pdf)

**La MRAe recommande de détailler l’empreinte carbone du projet et de décliner la séquence éviter-réduire-compenser en conséquence.**

### 3.3. 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 Studio » seraient à l’inverse des flux importants actuels qui sont dirigés le matin vers Montpellier et le soir vers les communes alentours. De ce fait, d’après les modélisations, les conditions de circulation autour du secteur de projet sont 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. Il est indiqué qu’une optimisation du giratoire de Lauzard sera peut-être à prévoir avec un élargissement à deux voies de la branche « rue des Vautes » sur une cinquantaine de mètres.

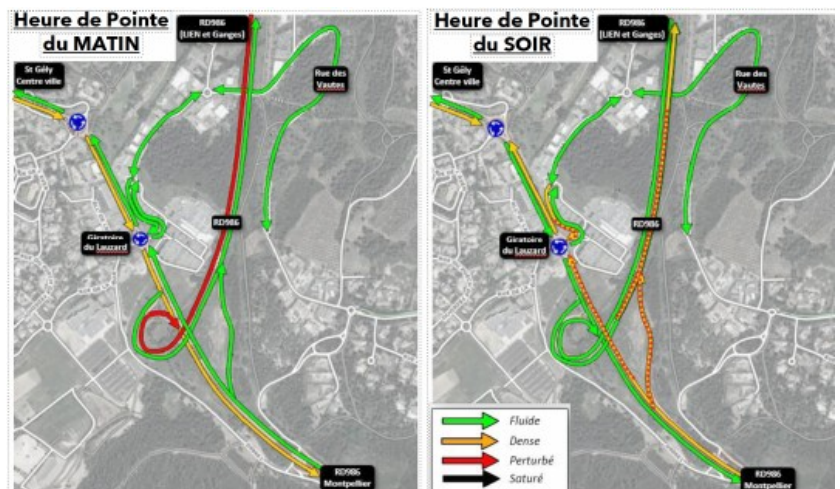


Figure 5: Modélisation des trafics sur les heures de pointe du matin et du soir (extrait du rapport de présentation)

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.

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. De ce fait 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 dans le chapitre sur la mobilité du dossier. Dans un autre chapitre, le total des personnes sur site est estimé à 800 personnes. Cette donnée doit être précisée. La MRAe considère que même selon l’hypothèse maximum du rapport, le besoin en stationnement serait de 530 places. Or 700 places sont prévues au total avec 500 places sur le parking paysagé au nord et 130 places dans le parking souterrain sous le pôle de formation, la répartition des 70 places restantes n’étant pas précisée. Les aires de stationnement semblent largement surestimées et ne prennent pas en compte les disponibilités existantes à proximité sur le territoire communal. Dans ce contexte de consommation d’espaces naturels et agricoles, les besoins doivent être mieux démontrés et le cas échéant revus à la baisse.

Deux lignes de bus empruntent la RD 986 dans la partie sud de la commune et rejoignent 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 Studio ». Le rapport de présentation indique un trajet en 15 minutes environ, cependant la qualité du trajet piéton n’est pas détaillée. Un trottoir plus ou moins large est présent le long de la

rue des Vautes, qui est assez passante. Les escaliers déjà existants sont mentionnés et permettent un raccourci piéton pour accéder au site.

La mise en place d'une navette ou minibus sur le site est évoquée pour les employés du site. Cette solution pertinente à l'échelle du projet devrait être plus détaillée dans le dossier projet : itinéraires, arrêts, temps de parcours, fréquences, flux de personnes, etc..

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.

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

**La MRAe recommande d'apporter plus d'éléments concernant les mobilités douces pour accéder au site et à l'intérieur du projet.**

### 3.4. Habitats naturels, faune et flore

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

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). La RD 986 à l'ouest, le quartier résidentiel des Vautes au sud et la zone urbaine de Saint-Clément-de-rivière à l'est renforcent les « effets de coupures ». Une trame verte des milieux ouverts et un corridor terrestre secondaire sont indiqués dans le PLU en bordure de l'aire d'étude. Cependant les continuités écologiques locales au niveau du projet ne sont pas étudiées.

**La MRAe recommande d'analyser les continuités écologiques à l'échelle du projet afin d'étudier le déplacement potentiel des espèces au sein du secteur avant et après la mise en place du projet.**

Les prospections naturalistes sur la zone d'étude ont été réalisées sur un cycle de quatre saisons entre janvier et décembre 2021.

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.

Une zone humide de 980 m<sup>2</sup> a été relevée par le critère « végétation » (jeune peupleraie noire). Plusieurs habitats côtés « p » (« potentiellement humides » d'après le critère « végétation ») ont été vérifiés par des relevés pédologiques mais se sont révélés négatifs. En revanche, la délimitation de cette zone humide n'a pas été vérifiée par des sondages pédologiques. Compte tenu de la limite proche de la surface minimale pour un seuil de déclaration « loi sur l'eau » (article R. 214-1 du code de l'environnement, rubrique 3.3.1.0) sur la destruction de zones humides (de 1 000 m<sup>2</sup>), celle-ci devrait faire l'objet d'une délimitation plus précise par des sondages pédologiques. De plus, la compatibilité avec les dispositions du SDAGE Rhône-méditerranée, qui exige une compensation des zones humides détruites à hauteur de 1 pour 2, n'est pas précisée.

**La MRAe recommande d'appliquer le protocole d'identification des zones humides (critères floristique et pédologique) afin de justifier de la réelle surface de cette zone. Celle-ci devra faire l'objet de la séquence ERC avec notamment une compensation compatible avec les dispositions du SDAGE Rhône-méditerranée.**

Les enjeux faunistiques sont évalués au maximum à « modérés », notamment pour les invertébrés (Thèle 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 (Miniopère 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.

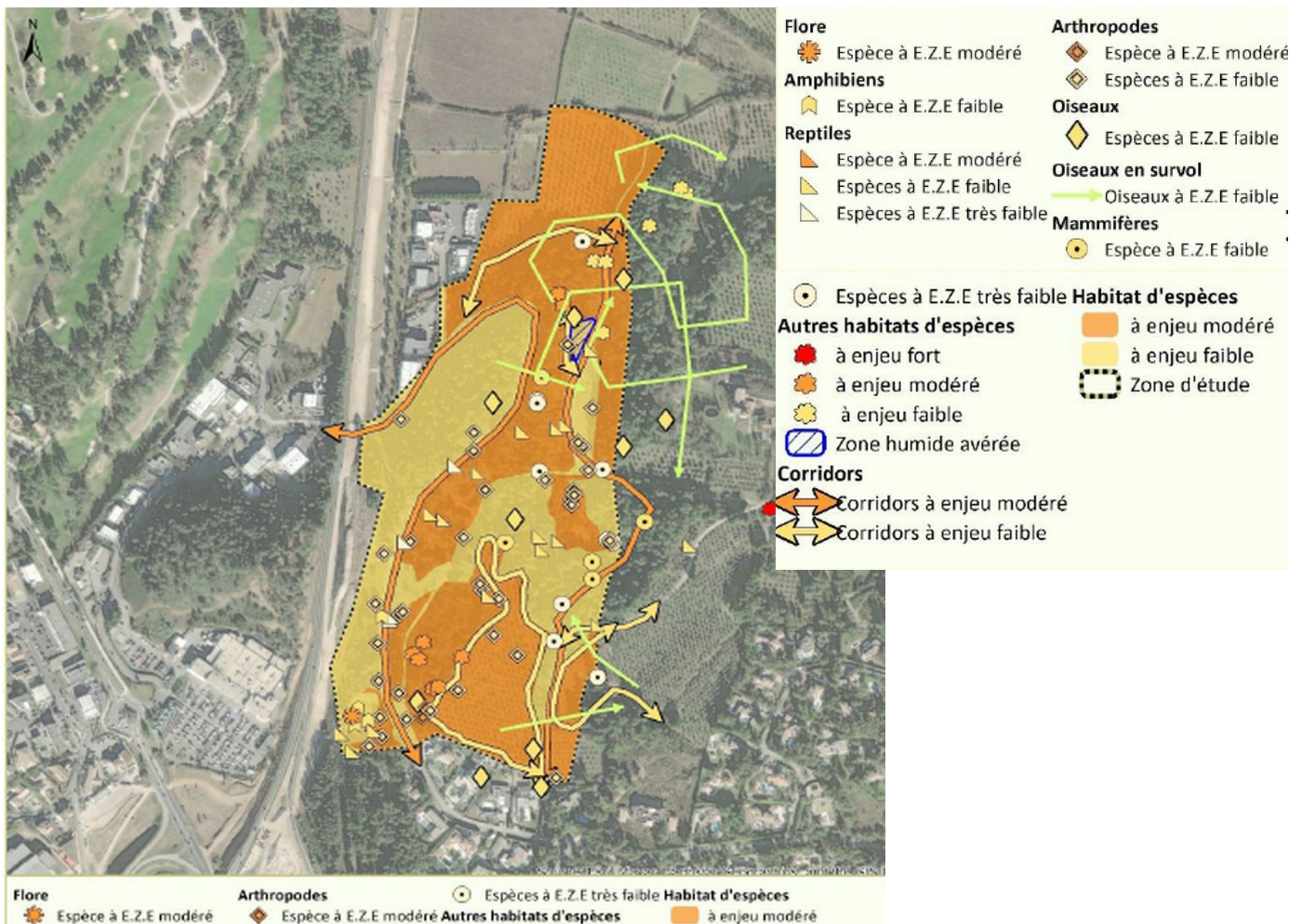


Figure 6: Synthèses des enjeux naturalistes extrait du rapport de présentation

Le projet va détruire près de 8 ha de Pinède d'Alep, de mattoral de Chêne vert, de garrigue à Kermès et une jeune peupleraie. Il affectera également 2 ha de ces mêmes habitats par l'emprise des OLD. 2,5 ha d'oliveraie seront également détruits. Les impacts sont évalués de « faibles » en phase chantier et de « très faibles » en phase de fonctionnement par rapport aux OLD. 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.

La destruction des habitats de reproduction pour les insectes dont le Thécla de l'Arbousier, d'habitats favorables pour le Seps strié, espèce protégé de reptile, des habitats de chasse et la perturbation des corridors de transit pour les chauves-souris, impliquent des impacts classés comme « modérés » dans le rapport de présentation. Les impacts cumulés avec le projet d'infrastructure du LIEN devront être analysés dans l'étude d'impact du projet (notamment sur les espèces de chauve-souris dont l'habitat est altéré au sein des deux projets).

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, habitat favorable au Seps strié. Les mesures de réduction concernant le calendrier des travaux, les modalités des OLD, l'adaptation des bassins de rétention en faveur des amphibiens la typologie des clôtures (passages de la petite faune et faible hauteur pour les chiroptères) ainsi que l'adaptation des éclairages ne trouvent pas d'expression réglementaire dans le PLU mais sont intégrées au sein de l'OAP « Pics Studio ». Les impacts résiduels sont jugés de « faibles » à « très faibles ».



Comme tenu de l'altération voire de la destruction totale de milieux naturels sur près de 10 ha, impliquant un impact fort sur ces milieux naturels et les espèces faunistiques qu'ils abritent, la MRAe recommande de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale dans un objectif de moindre impact sur la biodiversité en renforçant notamment la séquence ERC.

### 3.5. 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. Les co-visibilités se situent plutôt côté ouest et nord.

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 visibilité 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 visibilité depuis la RD 986 à l'ouest et depuis le Mas des Vautes à l'est sont en enjeux « modérés ».

Une mesure d'évitement pour limiter l'impact paysager du projet depuis la RD 986 et le golf du Pic Saint-Loup a été de maintenir vierge de constructions le versant ouest de la colline en contrebas du « pôle des écoles ». Des mesures de réduction intégrées à l'OAP Pics Studio sont proposées dont l'aménagement d'un parc boisé sur le versant ouest de la colline, le traitement paysager des parkings au nord intégrés à la pente, la mise en distance des constructions et la limitation des hauteurs de bâtis de part et d'autre de la rue des Vautes (12 mètres au faitage pour la première bande bâtie, et 20 mètres au faitage pour la deuxième) ainsi que le traitement naturel des ouvrages de rétention et la création d'une clairière ouverte sur le bassin de rétention central. Le rapport de présentation indique que ces mesures sont en adéquation avec le respect des 50 mètres d'OLD.



Figure 7: Schéma d'illustration de l'OAP Pics Studio

L'OAP de la zone vient donner une opérationnalité à ces mesures d'évitement et de réduction. La MRAe prend acte favorablement de cette démarche d'insertion paysagère dont il faudra vérifier la pertinence lors de l'étude d'impact liée au projet.

### 3.6. Les risques de feux de forêt et industriel

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 le rapport de présentation 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 Studio », pour affiner le niveau d'aléa caractérisé comme « exceptionnel ». Il est ré-évalué de « faible à très fort » 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 mètres dans un état débroussaillé (OLD) autour de celles-ci font baisser le niveau de l'aléa d'après l'étude. Le rapport n'apporte pas de carte permettant de croiser les niveaux d'aléa avec la projection des OLD. Les modélisations présentées dans l'étude n'ont pas pris en compte l'emprise du futur LIEN et du projet d'EHPAD à proximité.

Malgré la baisse du niveau de l'aléa consécutive aux défrichements liés au projet d'après l'étude d'Alcina, il reste un aléa très fort en limite est du projet (cartographie p 31). Des mesures devront être proposées afin de réduire le niveau d'aléa ou d'adapter le périmètre du projet en conséquence.

**La MRAe recommande d'apporter des éléments concrets de gestion de la végétation sur site, sur le domaine des Vautes et entre la RD 986 et le projet.**

**La MRAe recommande de proposer des mesures visant à réduire le niveau d'aléa à l'est du secteur, ou à défaut d'adapter le périmètre du projet.**

### 3.7. Eau potable et assainissement

Le secteur de projet est situé sur deux périmètres de protection rapprochée de captage (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). Le rapport de présentation indique qu'une vigilance particulière sera portée sur cette thématique. Cependant ce chapitre devrait être plus détaillé dans l'évaluation environnementale. 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. Du fait de la superficie des travaux de nivellement projetés, si des fouilles archéologiques préventives sont prescrites, leurs conséquences sur les eaux souterraines seront également à prendre en compte.

**La MRAe recommande de détailler les caractéristiques du projet et les risques de pollution qu'il peut engendrer sur les eaux souterraines.**

De plus, comme évoqué dans l'avis de la MRAe sur le SCoT Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault d'avril 2018, le SCoT n'était pas en mesure « de garantir le développement urbain tel que planifié sur son territoire, avec un transfert potentiel de ce développement sur les communes qui garantissent les ressources en eau nécessaires à l'accueil de population ». Le rapport de présentation indique que « la Direction Eau et Assainissement de la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup a confirmé que les besoins en eau du projet « Pics Studio » – estimés à 320 m<sup>3</sup>/j en pointe – pourront donc être couverts par la ressource actuelle. », grâce à la mise en service du champ captant du Redonnel pour couvrir les besoins futurs de l'unité de distribution d'eau potable (UDI) du Lez. Des travaux devront également être réalisés sur le réseau de distribution avec un renforcement de la capacité de stockage du réservoir de Coulondres et un renouvellement du réseau de distribution traversant le golf du Pic Saint-Loup. Ces aménagements doivent être clairement actés par une attestation du gestionnaire et fournisseur précisant la capacité adéquate par rapport aux besoins générés.

Il en est de même pour l'assainissement, pour lequel deux postes de refoulement réceptionnant les effluents devront être redimensionnés.

**La MRAe recommande d'approfondir dans l'évaluation environnementale la capacité des réseaux AEP et assainissement 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.**