



Nombre de conseillers en exercice : 29
Nombre de conseillers présents : 24
Nombre de conseillers votants : 29

Réf : NT

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

PRESENTS : M. LERNOUT, E. STEPHANY, L. CAPELLI, S. ALET, P. BURTE, Ch NAUDI, Ph LECLANT, A. LAMOR, M. PAMS, M. MAROT, M. MICHAUDET, B. PERIDIER, Ph TRINH-DUC, A. BUFFET, Ch FAY, S. RAFFARD, A. CAUSSIDIER-ALBOUY, N. FABRE, E. MASSART, S GODIN, CI COURTOIS (arrivé à 20h50 avant le vote de l'affaire), JL FELLOUS, Ch PUJOL, V. RIVIERE

ABSENTS : A. MEYOUR a donné procuration à M LERNOUT
C. CREISSENT a donné procuration à M. LERNOUT
H. TAURAN a donné procuration à A. CAUSSIDIER ALBOUY
JF ORTEGA a donné procuration à E. MASSART
G. FABRE a donné procuration à V. RIVIERE

OBJET : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme relative à l'opération « Pics Studio » - Délibération définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation

La Zone d'Aménagement Concerté des Vautes, créée en 1991, comporte une partie habitat aujourd'hui achevée et une partie activités aujourd'hui aménagée sur environ deux-tiers de sa surface ; reste donc une partie à vocation d'activités non encore aménagée et classée en UEzt / UEzt1 au Plan Local d'Urbanisme approuvé.

La SARL LES PARCS DES VAUTES, aménageur de la Zone d'Aménagement Concerté des Vautes porte le projet de création, sur cette ZAC, d'un pôle de création cinématographique, destiné à s'imposer comme l'un des plus importants studios de France et d'envergure internationale.

Le projet, baptisé « Pics Studio », vise à répondre aux enjeux de l'industrie cinématographique et aux évolutions technologiques les plus récentes. La demande de lieux de tournage connaît en effet une croissance exponentielle, conséquence du développement des séries, des films, des plateformes, ... mais également de l'obligation imposée par la France aux plateformes diffusant sur le territoire national, de réinvestir une partie de leur Chiffre d'Affaires en tournages sur l'hexagone. Or, les structures capables d'accueillir ces productions, font aujourd'hui largement défaut sur le territoire national ; la France ne compte aucun studio dans le Top 10 mondial et l'offre française reste modeste, éparpillée et sous-dimensionnée par rapport à la demande, avec une surface cumulée de l'ordre de 52 500 m² de plateaux.

L'Occitanie et plus particulièrement l'Hérault ont vu au cours des dernières années l'arrivée de nombreux tournages et notamment de séries produites par France TV et TF1. En quelques années, la Région est passée de la 17^{ème} place à la 2^{ème} place en nombre de jours de tournage. Compte tenu des atouts propres à la Région, tant en termes de cadre naturel et paysager, de météo très favorable aux tournages, de savoir-faire professionnel, mais également de soutien économique (au travers du fonds d'aide régional voté par la Région Occitanie), de plus en plus de producteurs cherchent à tourner sur la Région et notamment sur le département de l'Hérault, à l'image de France TV Studio qui a installé à Vendargues, un site dédié au tournage de sa série quotidienne « Un si grand soleil ».

L'objectif du projet « Pics Studio » est donc de créer un outil qui réponde aux attentes de l'industrie cinématographique. Le principe est de créer un complexe d'envergure et « all inclusive », c'est à dire regroupant sur un même site l'ensemble des composantes nécessaires aux tournages : des plateaux, des bureaux de

production, des locaux de prestataires techniques (réalisation des décors, stockage de décors et des costumes, location d'éclairages, location de matériel audiovisuel ...), des services associés.

« Pics Studio » pourra ainsi accueillir simultanément divers tournages et sera ouvert à l'ensemble des plateformes, producteurs, acteurs du cinéma.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gély-du-Fesc approuvé le 21 mars 2017 et qui a depuis fait l'objet de deux mises à jour par arrêté du Maire en date du 1^{er} juin 2017 et du 30 janvier 2019 et d'une première déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 4 octobre 2019 pour permettre l'extension de la déchetterie, classe l'emprise retenue pour la réalisation du projet « Pics Studio », incluse dans l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté des Vautes :

pour 10 ha environ en zone constructible UEzt1 et UEzt à vocation d'activités ; le règlement de cette zone n'est pas totalement adapté à la réalisation du projet, concernant notamment les destinations autorisées, les règles de hauteur et d'implantation des constructions ou encore la surface de plancher totale autorisée.

pour 4 ha environ en secteur Ngzt, correspondant aux espaces naturels liés aux activités golfiques et autres équipements sportifs situés dans la ZAC des Vautes.

(Voir plan de délimitation joint en annexe)

Par ailleurs, le schéma d'illustration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé classe les terrains au Nord de la zone d'activités UEzt1 et concernés par le projet, en espaces agricoles à préserver.

Le Plan Local d'Urbanisme, en l'état actuel du PADD et du zonage, ne permet donc pas la réalisation du projet envisagé. Il est donc nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme et notamment d'adapter le PADD, afin de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement.

Au regard de l'intérêt général du projet « Pics Studio » tant sur le plan culturel qu'économique, il est possible ici de recourir à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'Urbanisme.

L'intérêt général du projet est en effet à la fois :

culturel, s'agissant du développement de la production audiovisuelle française ;

économique au travers : du développement d'activités et de la création d'emplois directs et indirects tant sur la durée du chantier que, sur le long terme, en phase d'exploitation du studio et de production ; de la promotion et du développement des savoirs faire locaux en matière d'audiovisuel et de cinéma ; de la promotion du territoire et du renforcement de son image et de son attractivité (aux différentes échelles de la Communauté de communes Grand Pic Saint-Loup, de la grande aire montpelliéraine et plus largement du département de l'Hérault et de la Région Occitanie).

La mise en compatibilité du PLU aura pour objet :

D'adapter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour y intégrer le projet de studios cinématographiques ;

De délimiter une zone spécifique, dotée d'un règlement et d'une orientation d'aménagement et de programmation adaptés, sur l'emprise de l'actuelle de projet (zone UEzt1 élargie pour une surface d'environ 4 ha sur des terrains actuellement classés en zone Ngzt au PLU).

Au regard de la surface et du caractère non encore urbanisé de l'emprise de projet, la procédure de mise en compatibilité du PLU est considérée comme devant faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique dite Loi ASAP « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

c) *La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*

d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale. »

La procédure de mise en compatibilité du PLU relative au projet « Pics Studio », doit ainsi faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de cette concertation sont définies par délibération du Conseil Municipal ; elles doivent permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du

projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Les modalités proposées sont les suivantes :

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

A l'issue de cette concertation, le Conseil Municipal en arrêtera le bilan qui sera joint au dossier d'enquête publique.

M. Patrick BURTE ayant exposé au Conseil Municipal les éléments du rapport

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

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

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

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

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

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

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

VU la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) et notamment son article 40 modifiant en particulier les articles L. 103-2, L104-1 et L. 104-3 du Code de l'Urbanisme ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 8 janvier 2019 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Gély-du-Fesc, approuvé le 21 mars 2017, mis à jour par arrêté du Maire en date du 1^{er} juin 2017 et du 30 janvier 2019 et mis en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 4 octobre 2019 ;

CONSIDERANT que le projet « Pics Studio », qui s'affirmera comme l'un des plus importants studios de France par sa taille et son envergure internationale, revêt un caractère d'intérêt général sur le plan culturel, sur le plan économique du fait de ses retombées directes et indirectes et de la création d'un nombre conséquent d'emplois à court et moyen terme tant en phase de réalisation que d'exploitation, mais également en termes d'image et d'attractivité du territoire ;

CONSIDERANT que ce projet nécessite une mise en compatibilité du PLU dans la mesure où le schéma d'illustration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de la commune classe une partie des terrains concernés par le projet (l'essentiel de son emprise étant d'ores et déjà classé en zone urbaine à vocation d'activités Uetz1) en espaces agricoles à préserver.

CONSIDERANT que de ce fait la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative au projet « Pics Studio » porte atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU

CONSIDERANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale.

CONSIDERANT que, par application de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi ASAP du 7 décembre 2020, la procédure de mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

CONSIDERANT que le bilan de cette concertation sera arrêté par délibération du Conseil Municipal et joint au dossier d'enquête publique.

CONSIDERANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU, d'une durée d'un mois minimum conformément aux dispositions de l'article L.153-55 du code de l'Urbanisme.

CONSIDERANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint portant sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU, avec l'État et les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R. 153-13, cet examen conjoint aura lieu avant la mise à l'enquête publique ; le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sera joint au dossier d'enquête publique.

CONSIDERANT que à l'issue de l'enquête publique, le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le Conseil municipal, entendu l'exposé de Monsieur Patrick BURTE et après en avoir délibéré :

Article 1 : Définit les objectifs poursuivis comme suit :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gely-du-Fesc a pour objet de permettre la création d'un pôle de création cinématographique baptisé « Pics Studio » sur l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté des Vautes, projet porté par la SARL LES PARCS DES VAUTES, aménageur de la ZAC (voir plan de délimitation porté à la présente délibération)

Ce projet, qui consiste à créer un des plus importants studios de France, regroupant un même lieu plateaux de tournage, espaces de production, locaux de prestataires techniques, espaces de services pour les équipes de tournage et prestataires, présente un intérêt général sur le plan culturel (avec le développement de la production audio-visuelle française), économique (avec le développement d'activités et la création d'emplois à court et moyen terme tant en phase de réalisation que d'exploitation) mais également en terme d'image et d'attractivité du territoire.

Article 2 : définit, conformément aux articles L.103-2 à L.103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertations suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires et information de la mise en œuvre de la procédure sur le site internet de la commune ;

Mise à disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune d'un dossier, actualisé et complété, au fur et à mesure de l'avancement des études ;

Possibilité pour toute personne intéressée de porter ses remarques et observation sur le registre mis à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur une adresse mail dédiée accessible depuis le site Internet de la commune ;

Insertion d'un article dans le Journal Municipal ;

Organisation d'une réunion publique ;

Possibilité pour toute personne intéressée d'adresser ses remarques et observations par courrier à Mme le Maire en Mairie de Saint-Gely-du-Fesc - Parc de Fontgrande - BP.2 - 34981 SAINT-GELY-DU-FESC Cedex.

A l'issue de cette concertation, le bilan en sera arrêté par délibération du Conseil Municipal

Article 3 : Indique que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en Mairie ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

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

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

Article 4 : Autorise Mme le Maire ou son représentant à accomplir et signer tous les actes afférents à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité

Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits.

certifié exécutoire

compte tenu de la publication le :

et de la transmission à M. le Sous-Préfet de Lodève le :

Pour extrait conforme



LE MAIRE

Michèle LERNOUT