



**DECLARATION DE PROJET
VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME RELATIVE
A L'OPERATION « PICS STUDIO »**

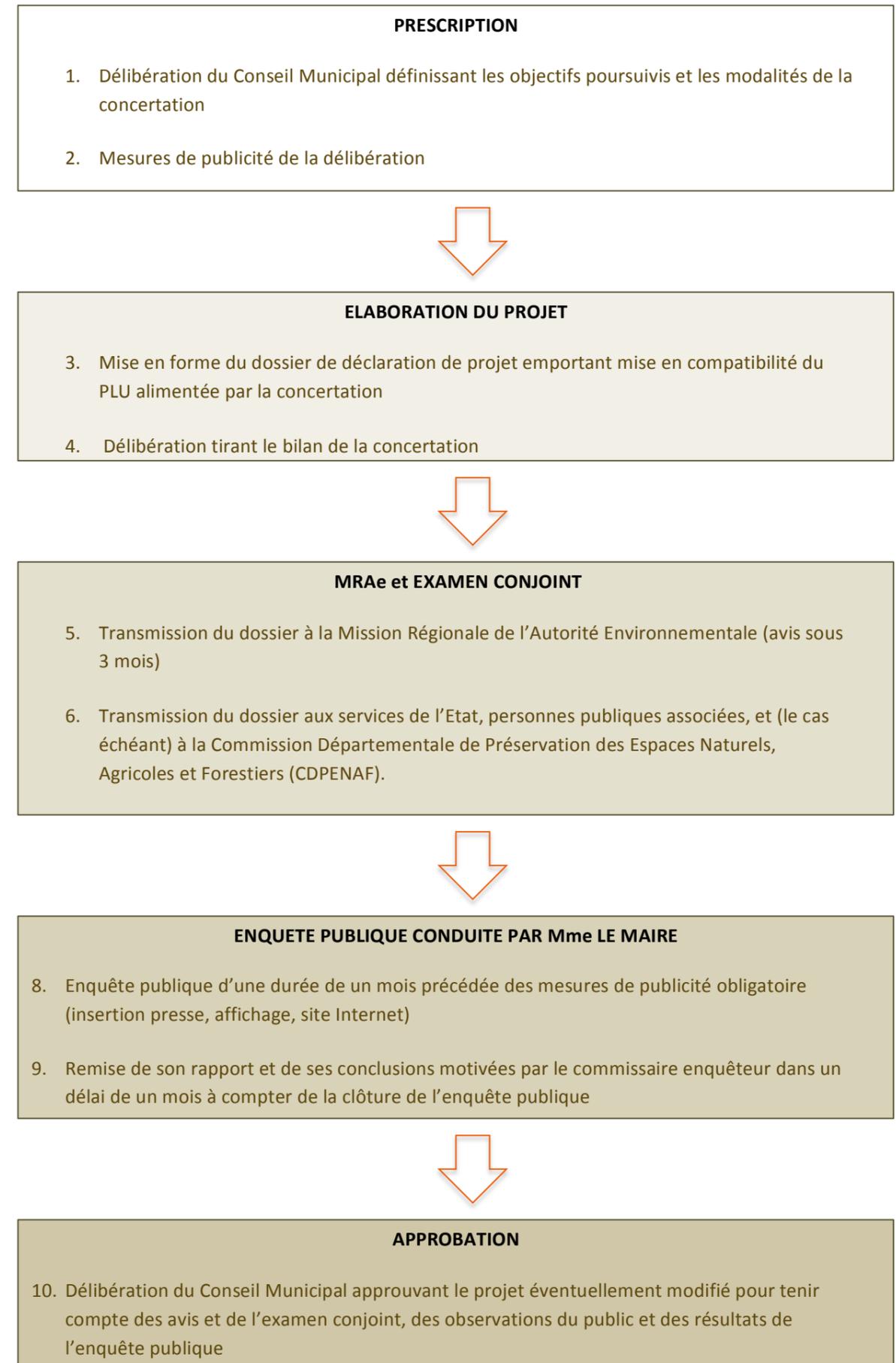
**Dossier de concertation n°1
4 Octobre 2021**

Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

La procédure de la déclaration de projet au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme est une procédure permettant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme lorsque les dispositions de celui-ci ne permettent pas en l'état la réalisation d'un projet présentant un caractère d'intérêt général.

Cette procédure permet ainsi de faire évoluer le contenu d'un PLU afin que celui-ci permette la réalisation de l'opération d'intérêt général considérée, que celle-ci soit publique ou privée, sans passer par une procédure beaucoup plus longue et globale de révision générale.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est encadrée par les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 à R.153-17 du Code de l'Urbanisme ; le logigramme ci-contre en indique les principales étapes.



Durée et modalités de la concertation

Depuis la Loi ASAP (Loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique) du 7 décembre 2020, la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme soumise à évaluation environnementale, 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.

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

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

La concertation relative à la mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gély-du-Fesc avec le projet d'intérêt général « Pics Studio » s'achèvera à la fin de l'année 2021 ; à l'issue de cette période, le Conseil Municipal tirera le bilan de la concertation par délibération.

Le projet de pôle de création cinématographique « Pics Studio »

Le projet justifiant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gély-du-Fesc consiste en la création d'un **complexe de création cinématographique baptisé « Pics Studio »**, appelé à s'imposer comme l'un des plus importants studios de France.

Le principe est de créer un complexe d'envergure, novateur, regroupant sur un même site l'ensemble des composantes nécessaires aux tournages : des plateaux, des espaces de production, des locaux de prestataires techniques (réalisation et stockage des décors et des costumes, location d'éclairages, location de matériel audiovisuel ...), des services associés.

« Pics Studio » répondra ainsi à la demande des professionnels du cinéma qui souhaitent disposer en un seul lieu de l'ensemble des moyens humains, techniques nécessaires aux tournages et d'optimiser les temps de tournage et de production.

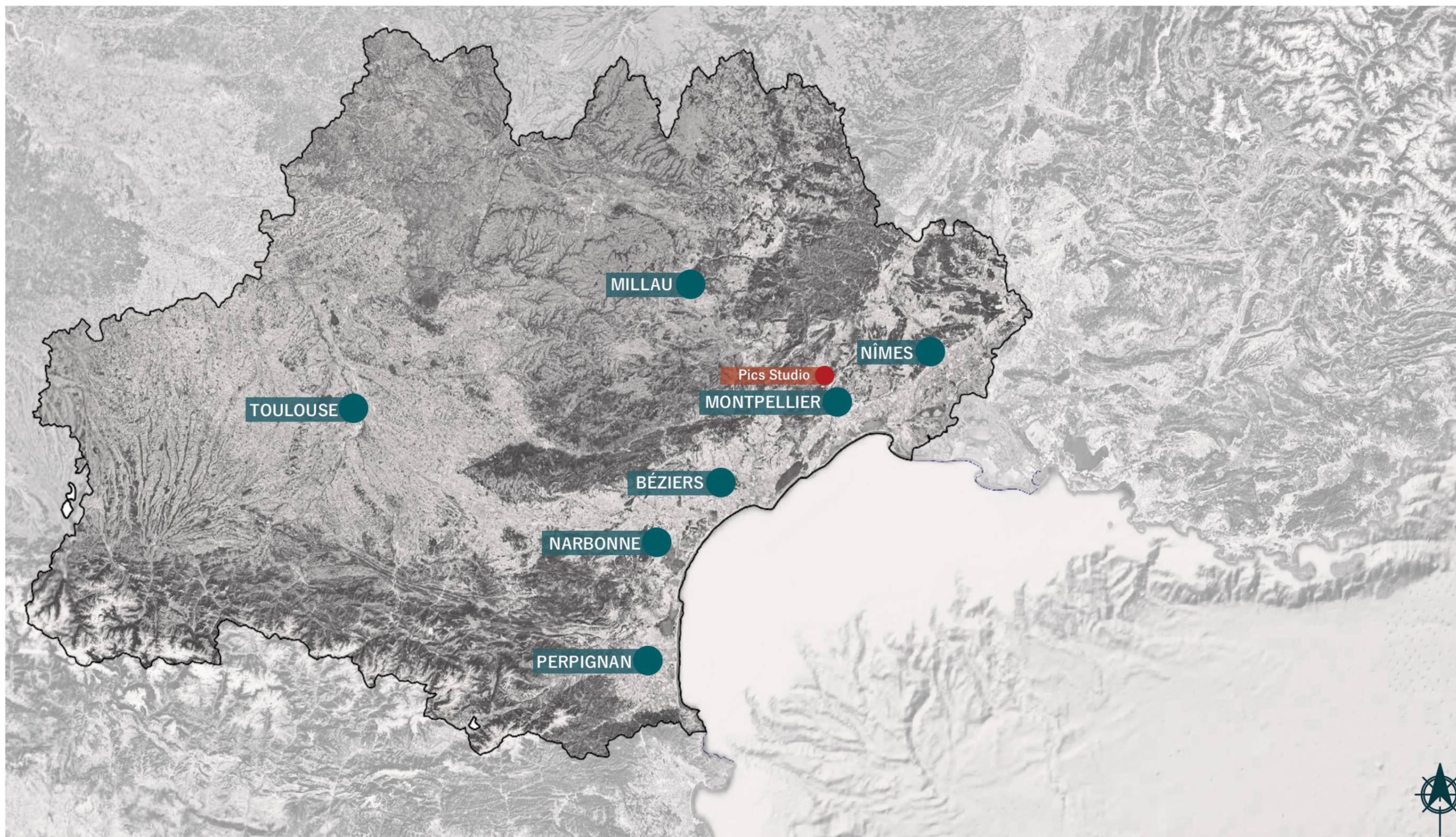
Le projet est un projet privé, porté par la SARL LES PARCS DES VAUTES, aménageur de la Zone d'Aménagement Concerté des Vautes, sur des terrains dont elle a la maîtrise foncière. **La SARL LES PARCS DES VAUTES associe à sa réflexion les professionnels du secteur afin de répondre au plus près aux besoins actuels et futurs de la profession, gage de solidité du projet** ; ces professionnels (France.tv studio, Film France, Occitanie Films, CNC ...) accompagnent les études et l'élaboration du projet.

Localisation du projet « Pics Studio »

Le projet de complexe de création cinématographique « Pics Studio » est situé sur la commune de Saint-Gély-du-Fesc, dans la grande couronne de Montpellier, sur des terrains inclus dans l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté des Vautes, à l'Est de la RD 986 (voie rapide de déviation de Saint-Gély-du-Fesc).

A ce stade de la réflexion, l'emprise du projet couvre une superficie d'environ 14 hectares ; il s'agit là d'une enveloppe d'étude cohérente, dans les limites de laquelle viendra s'inscrire le projet sans pour autant que l'ensemble des terrains inclus soient utilisés et bâtis.

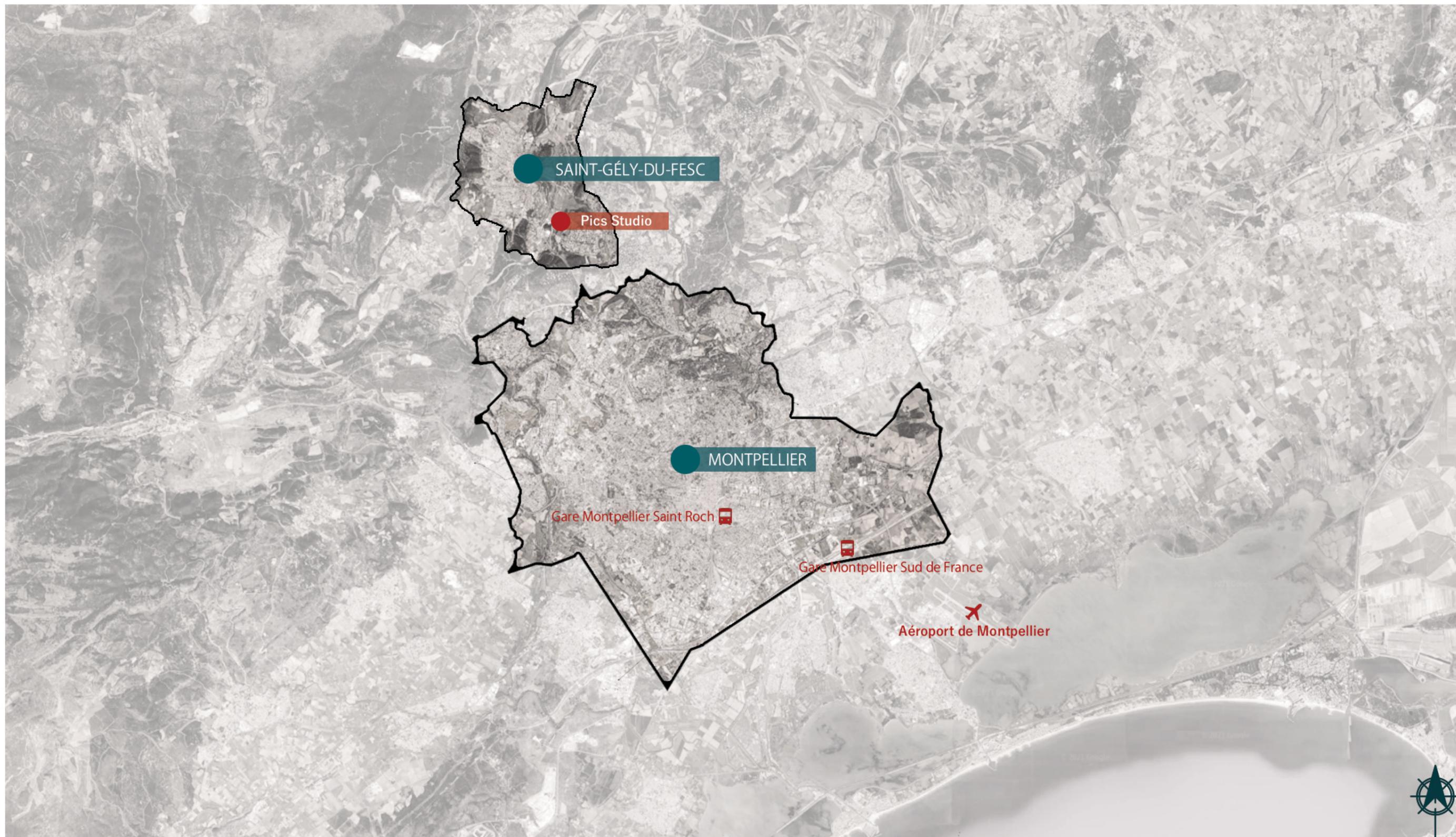
La topographie en vallée du secteur permettra de limiter très fortement son impact paysager tant depuis la RD 986 / voie rapide que depuis la zone résidentielle des Vautes située plus au Sud .



Localisation à l'échelle de la Région Occitanie



Localisation à l'échelle du Département d'Hérault



Localisation à l'échelle du grand Montpellier

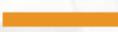
Vers Saint-Martin-de-Londres

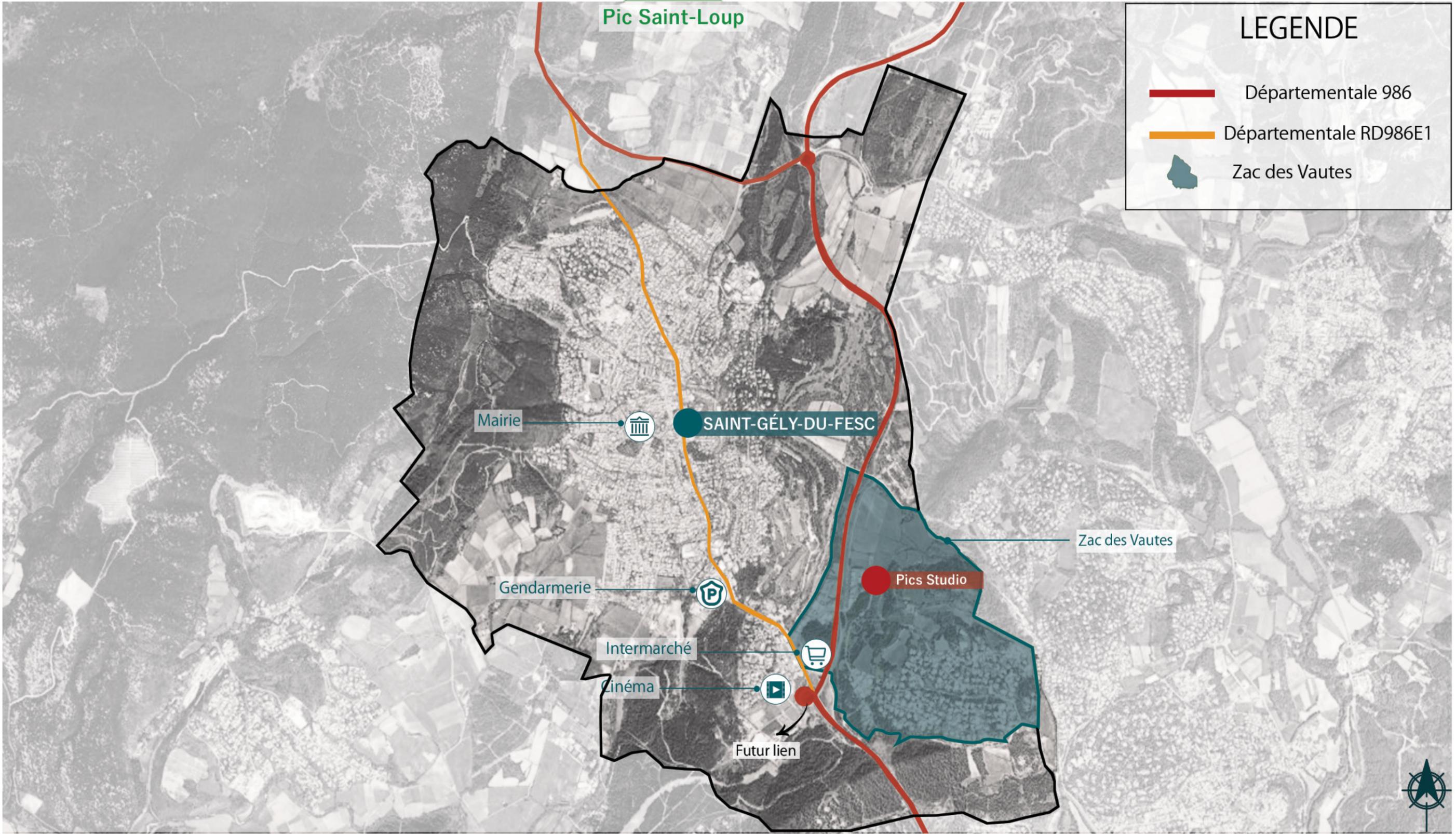
Vers Vendargues - A9



Pic Saint-Loup

LEGENDE

-  Départementale 986
-  Départementale RD986E1
-  Zac des Vautes



Vers Montpellier

Localisation à l'échelle du territoire de Saint-Gély-du-Fesc



En première approche, le secteur de projet délimité n'est soumis à aucune contrainte majeure qui s'opposerait ou contraindrait fortement la réalisation du complexe de création cinématographique :

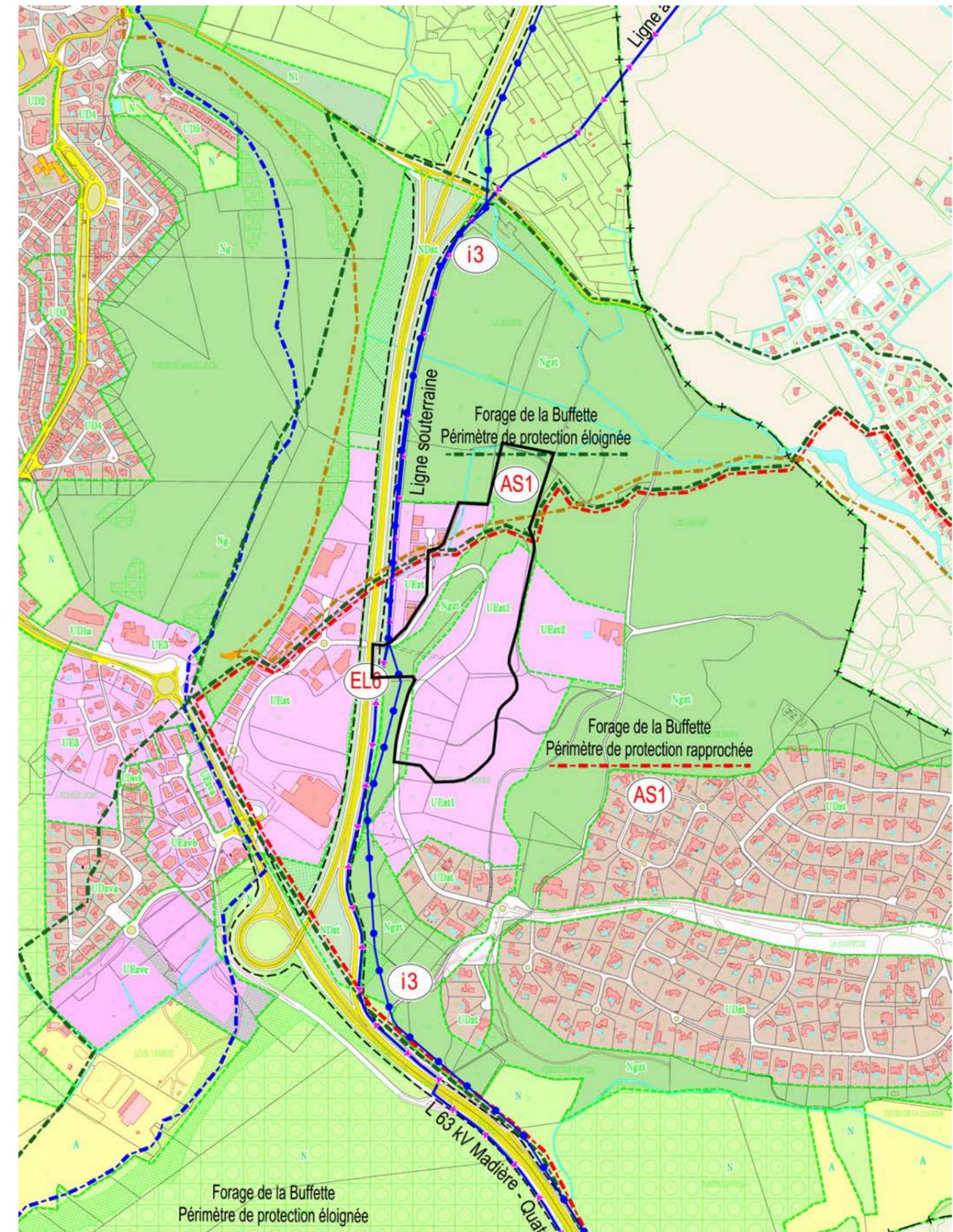
- Il n'est inclus dans aucun site protégé (site inscrit ou classé, périmètre de protection de monument historique).
- Il est situé hors de toute zone protégée ou identifiée en raison de son intérêt écologique (Arrêté de biotope, Site Natura 2000, Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible....).

Plusieurs zonages ou prescriptions seront toutefois à prendre en compte dans la conception du projet :

- Le secteur de projet est situé en zone de précaution forte B1 du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) de Saint-Gély-du-Fesc approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2008. Cette zone correspond à une zone tampon aux zones de danger ou aux zones potentiellement urbanisables en urbanisation non isolée. Implantés en continuation d'une urbanisation existante, les projets urbains y sont autorisés sous réserve de respecter des prescriptions constructives et un certain nombre de règles concernant notamment l'accessibilité, la desserte par les hydrants et l'intégration d'une interface de 50 mètres avec la zone A de danger. Une étude de risque d'incendie de forêt destinée à définir les mesures pérennes de réduction de l'aléa sera en tout état de cause menée par le porteur de projet.
- Le secteur de projet est compris dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée des forages de la Buffette et du Pradas (comme tout le quartier résidentiel des Vautes). Au sein de ces périmètres, des prescriptions s'appliquent afin de protéger la ressource en eaux souterraines imposant notamment, dans les périmètres de protection rapprochée, le raccordement des eaux usées au réseau public et une attention particulière à la conception et à la gestion des ouvrages de rétention et des eaux de ruissellement des voiries de façon à éviter tout risque de pollution de l'aquifère.
- Le secteur de projet inclut une bande classée en aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de Saint-Gély-du-Fesc approuvé par arrêté préfectoral du 11 mai 2007 et incluse dans la zone UEzt.
- Le secteur est situé dans la bande de servitude d'utilité publique de maîtrise des risques autour de la canalisation de gaz (I3) longeant la voie rapide, comme l'ensemble de la zone d'activités des Vautes.

Des études complémentaires ont d'ores et déjà été engagées par le porteur de projet concernant notamment l'environnement naturel (faune, flore, biodiversité, fonctionnalités écologiques), le risque incendie, les circulations et déplacements, la gestion des ruissellements et confiées à des bureaux d'études indépendants. Ces études viendront alimenter la conception du projet et la concertation menée tout au long de son élaboration.

Extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publique du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gély-du-Fesc



Composition du projet « Pics Studio »

A ce stade de la réflexion, il est prévu que le projet « Pics Studio » regroupe environ 8 plateaux de tournage, de tailles variées – de 1 000 à 3 000 m² - en adéquation avec les besoins exprimés par les professionnels. « Pics Studio » pourra ainsi accueillir simultanément différents tournages et sera ouvert à l'ensemble des plateformes, producteurs, acteurs du cinéma. La surface totale des plateaux de tournage est estimée à environ 10 000 / 12 000 m² sur un total d'environ 30 000 m² de surface de plancher.

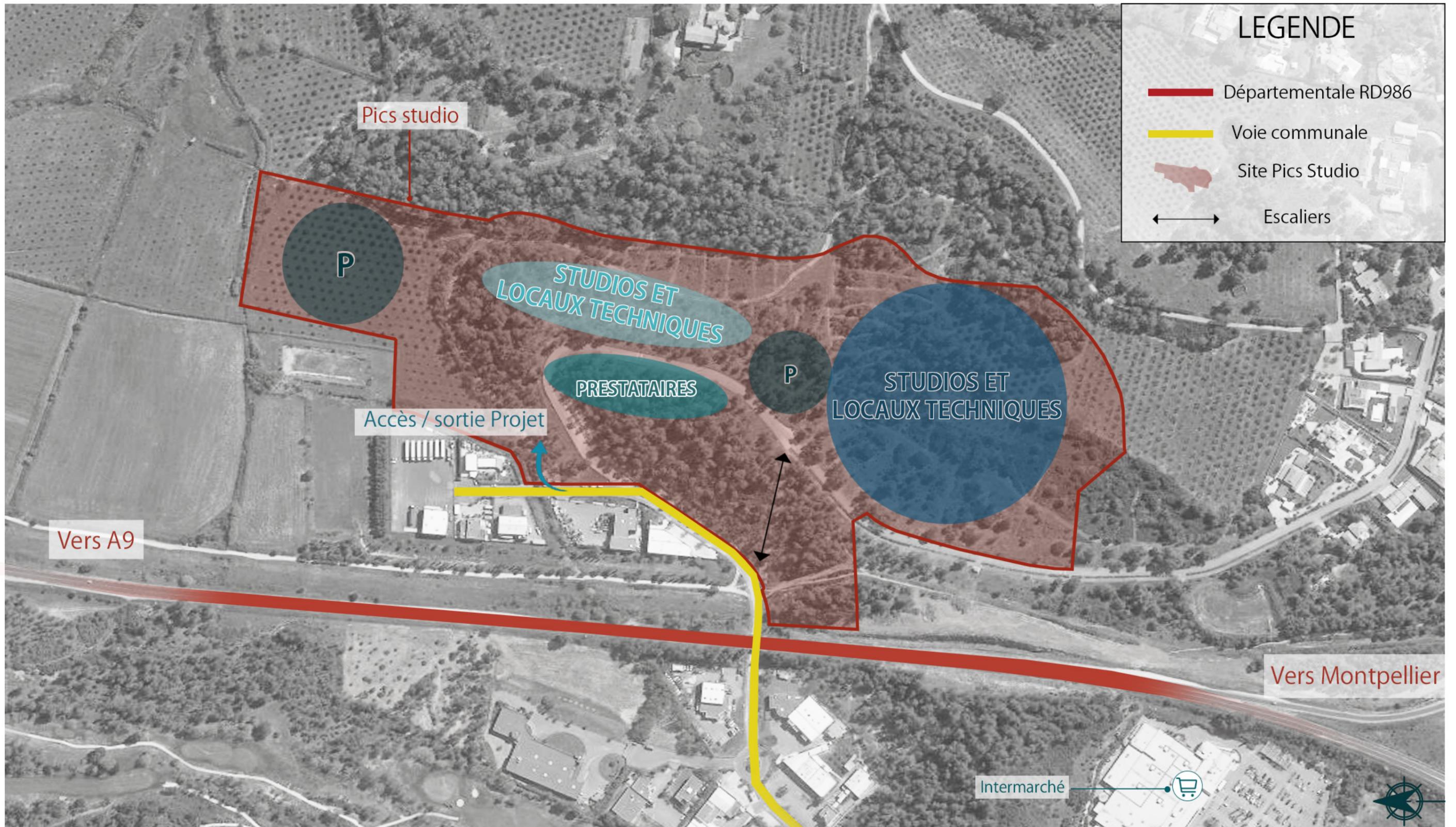
Seront en effet associés aux plateaux de tournage, l'ensemble des composantes de l'écosystème de production cinématographique, à savoir les bureaux de production, les locaux de postproduction et de prestataires techniques (menuiserie pour la fabrication des décors, stockages de décors et costumes, location de machinerie image et son) et les services associés aux tournages (restaurant, auditorium ...) mais également des locaux de formation aux métiers de l'audiovisuel et du cinéma.

Le complexe « Pics Studio » sera accessible depuis le giratoire d'entrée Sud de Saint-Gély-du-Fesc (giratoire d'Intermarché), par l'Allée Saint Exupéry ; c'est par cet accès Nord que se fera l'ensemble des flux de circulation liés au fonctionnement du complexe (entrées et sorties).

Une desserte interne sera organisée pour canaliser les flux vers les studios tandis qu'une aire de stationnement est prévue au Nord, limitant ainsi les circulations de véhicules au sein du complexe.

Accès et desserte de la zone de projet « Pics Studio »





Premier schéma de composition interne / répartition des différentes fonctions et accès

Pourquoi un projet de pôle de création cinématographique ?

Une demande exponentielle en sites de tournage

La demande de lieux de tournage connaît 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 20 à 25% de leur Chiffre d'Affaires réalisé en France dans la production d'œuvres cinématographiques et audiovisuelles européennes ou d'expression originale française (décret du 22 juin 2021).

NETFLIX annonce ainsi que 100 séries seront produites par an sur les deux prochaines années pour l'Europe ; les plateformes de contenu (NETFLIX, Amazon Prime, Disney, Apple TV...) sont en effet en plein développement avec une forte croissance du marché de la vidéo à la demande.

On estime qu'il faudrait 2000 studios dans le monde pour répondre à la commande mondiale de films, alors qu'aujourd'hui 1000 studios seulement sont actifs.

Le taux d'occupation des studios atteignait en 2019 93%, taux le plus élevé depuis 10 ans, qui fait craindre aux professionnels une saturation des équipements. La disponibilité des studios de tournage devient en effet problématique dans le monde ; producteurs et plateformes sont en recherche permanente d'infrastructures regroupant plateaux de tournage, services associés et moyens techniques.

Un sous-dimensionnement des équipements français

Or aujourd'hui l'offre française en plateaux de tournage reste modeste et sous-dimensionnée par rapport aux autres pays européens.

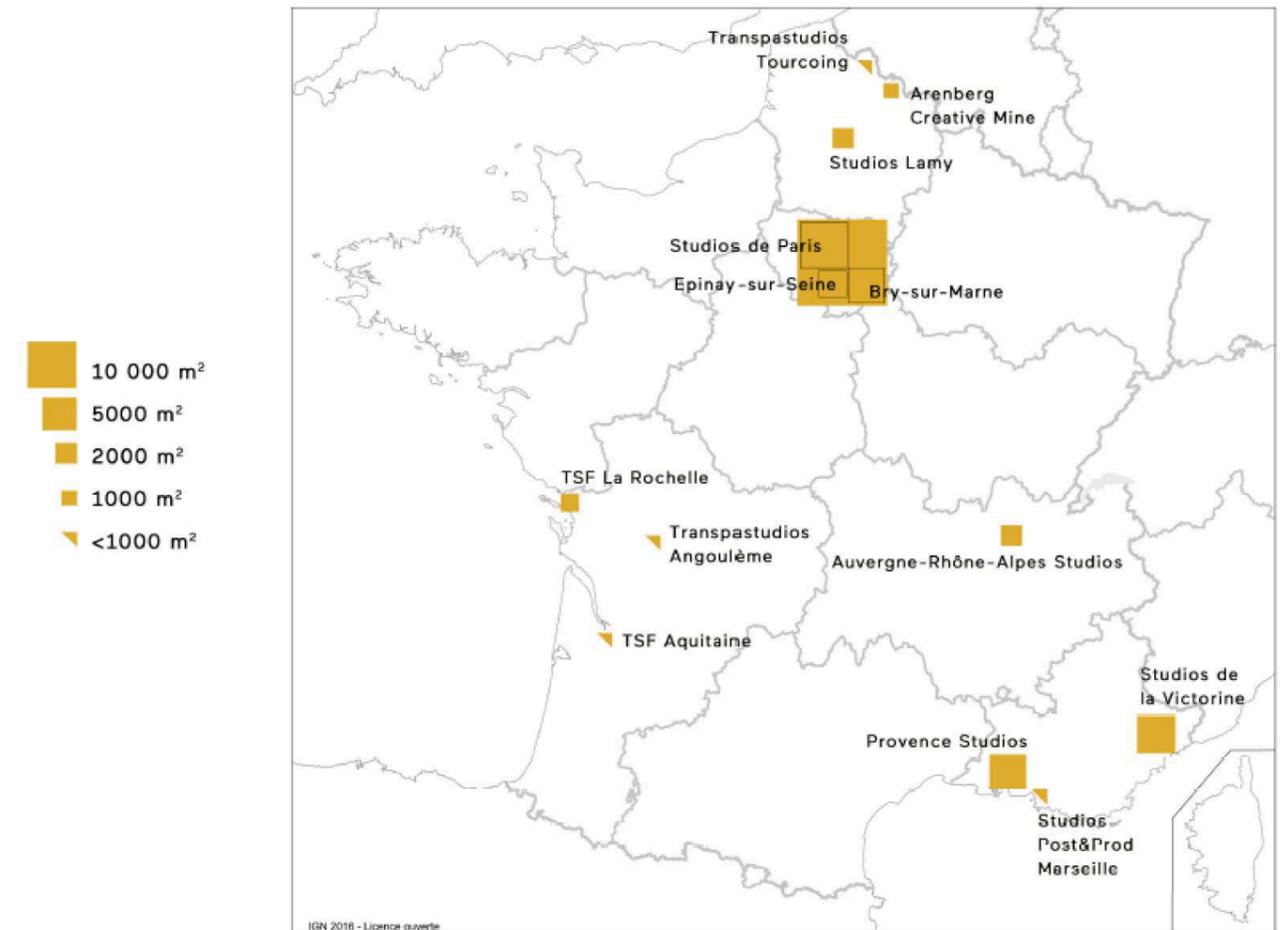
La France ne compte aucun studio dans le Top 10 mondial.

Ce retard s'observe sur l'ensemble des critères d'équipement :

- la surface totale des plateaux : Les 78 plateaux existant en France correspondent à une surface totale de 52 500 m², soit moins que les deux plus gros studios mondiaux (Pinewood et Warner Leavesden à Londres qui représentent 74 400 m²).
- le nombre de plateaux par studio : c'est un critère important dans la mesure où le nombre de plateaux permet de tourner plusieurs films ou fictions en même temps et ainsi d'amortir les services communs sur plusieurs productions ; le fait qu'il existe plusieurs plateaux sur un même site permet par ailleurs à une même production de tourner sur un plateau tout en préparant un décor sur le plateau adjacent et ainsi d'enchaîner les tournages dans deux décors construits sur deux plateaux différents. Là encore, les studios français n'offrent qu'un nombre limité de plateaux.
- la taille des plateaux : Le plus grand plateau français ne couvre que 2 000 m² (Studios de Paris, Cité du Cinéma) contre 4 000 à 7 000 m² pour les grands studios anglais ou allemands qui permettent de reconstruire des rues, des villages, de reconstituer des batailles sur fond vert

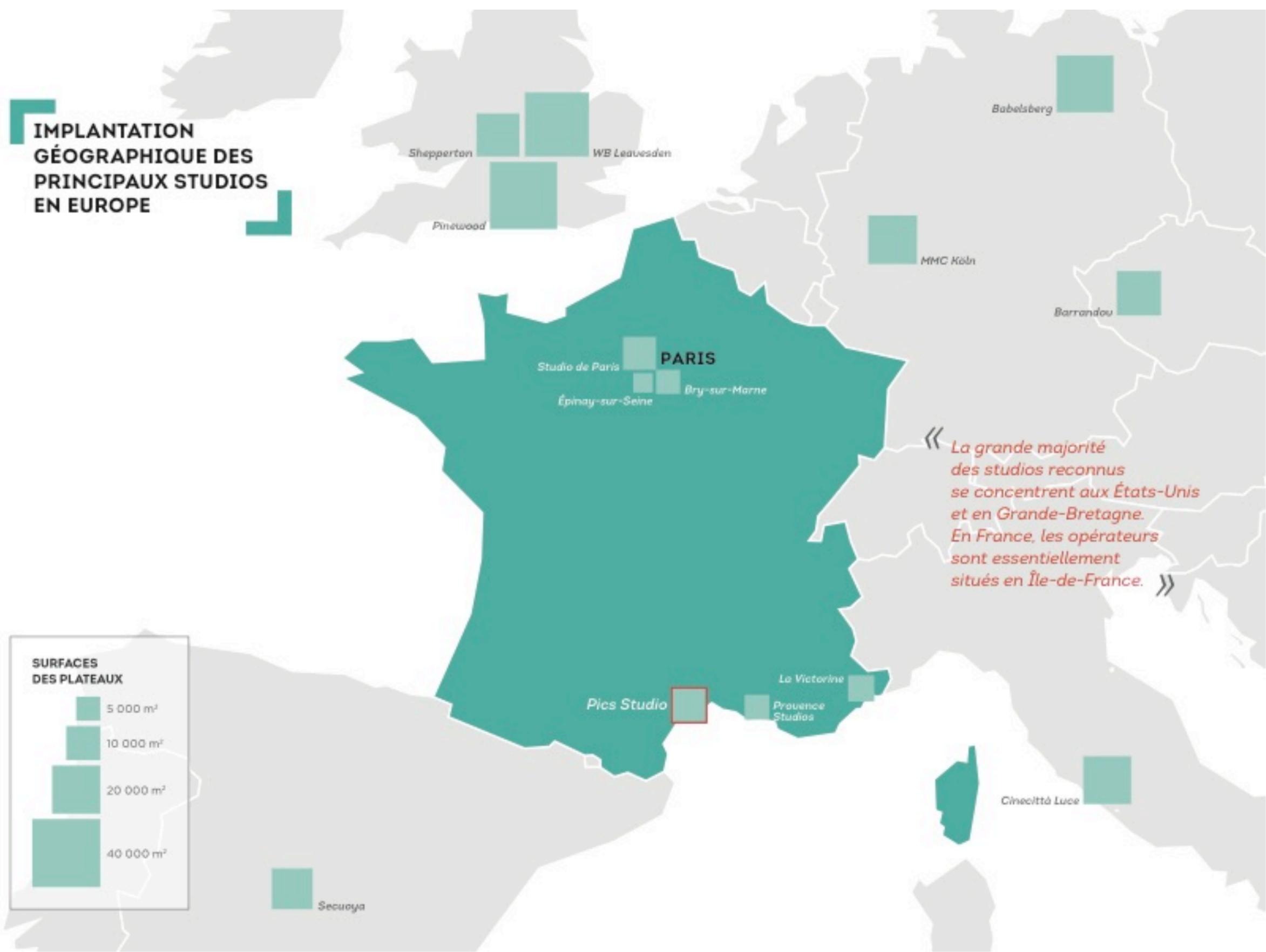
L'offre française de studios

- 20 sites de studios recensés en France totalisant 78 plateaux pour une surface cumulée de 52 463 m².
- Une concentration des studios en Ile-de-France (45 plateaux regroupés dans 10 studios représentant une surface de 32 500 m² soit 62% de la surface de plateaux disponibles) et en Provence Alpes Côte d'Azur (16 plateaux regroupés dans 3 studios représentant une surface de l'ordre de 12 000 m² soit 23% de la surface de plateaux disponibles)
- Seuls 5 studios, tous situés en Ile de France et région PACA, proposent des plateaux de plus de 3 000 m² ; ils représentent à eux seuls 35 plateaux pour une surface cumulée de 29 000 m².



Source : « Les Studios de tournage, un enjeu primordial pour la production en France »
Rapport de Serge Siritzky ay CNC et à Film France, Mars 2019

IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE DES PRINCIPAUX STUDIOS EN EUROPE



Ce retard français s'explique par deux facteurs principaux :

- Economiques : l'animation de studios de très grande taille nécessite des espaces et une main d'œuvre conséquents. En général les studios français ne sont pas propriétaires des terrains qu'ils occupent et le coût du travail est plus élevé en France que dans plusieurs autres pays européens, notamment d'Europe de l'Est.
- Culturels : en France, l'influence de la Nouvelle Vague a favorisé les tournages en décors naturels au détriment du développement des studios.

La demande des professionnels du cinéma et de l'audiovisuel se tourne aujourd'hui vers des complexes de production plus opérationnels constitués non plus uniquement de plateaux de tournage, mais regroupant des bureaux de production, des locaux de prestataires techniques (postproduction image et son, effets spéciaux, ateliers de construction et stockage de décors et accessoires...), des loges et espaces de maquillage pour les acteurs, des services (restaurant pour les équipes de tournage ...), des parkings et accès adaptés pour les équipes et véhicules de transport du matériel. La production trouve un gain de temps et un gain financier à ses tournages, dans la mesure où elle trouve sur place toute une gamme de services.

Le projet « Pics Studio » vise à répondre à cette demande de l'industrie cinématographique : seront regroupés sur un même site l'ensemble des composantes techniques et logistiques nécessaire aux tournages.

L'Occitanie, 2^{ème} région par le nombre de tournage

La revalorisation en 2016 des crédits d'impôts dédiés à la production cinématographique et audiovisuelle ont permis de relocaliser les productions françaises et d'attirer sur le territoire de nombreux tournages étrangers ; les dépenses de tournage réalisées en France s'élèvent à près de 2 milliards d'euros chaque année, et plus de 15 000 emplois ont été créés.

301 films ont ainsi été produits en France en 2019.

« En 3 ans, la France a gagné le pari de l'attractivité. L'enjeu maintenant, c'est de faire de notre pays un hub de tournages pour les productions du monde entier », explique Frédérique Bredin, Présidente du CNC.

L'Occitanie occupe une place majeure sur le marché des tournages : entre 2016 et 2019, le nombre de jours de tournage de longs métrages et fictions a connu une croissance de 370%.

Aujourd'hui, l'Occitanie est la 2^{ème} région de tournage, derrière l'Île de France ; cela représentait en 2019, 2 100 jours de tournage de longs métrages et de fictions TV, les tournages les plus lourds qui génèrent le plus d'impacts économiques et d'activités pour les entreprises et les prestataires.

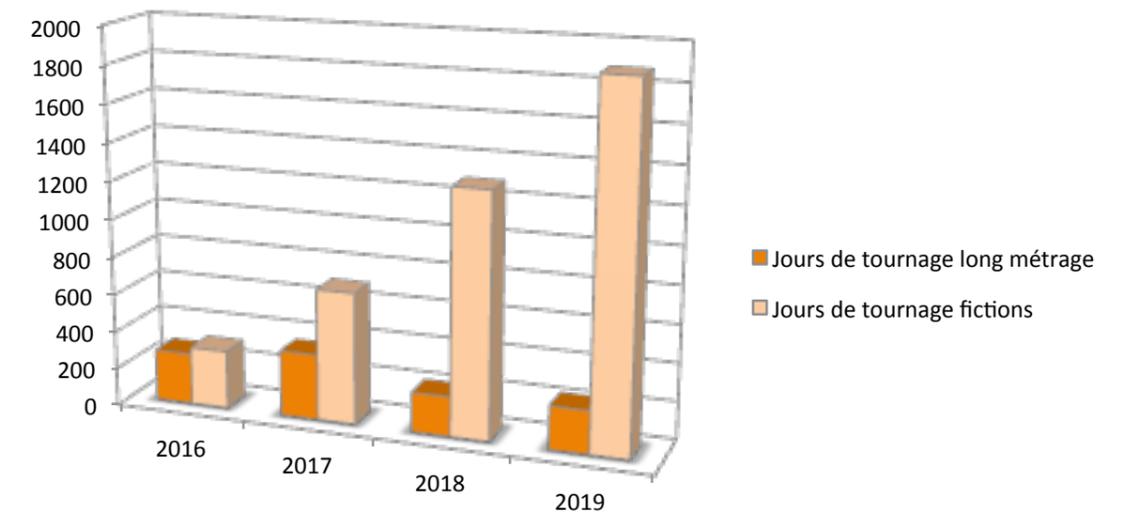
Plusieurs raisons à cela :

- une diversité de paysages et un patrimoine bâti et naturel d'une extraordinaire richesse entre montagne, mer, causses...
- des conditions climatiques favorables aux tournages.
- un fonds d'aide régional fortement incitatif : un montant de 4,46 millions d'euros de soutien à la production audiovisuelle et cinématographique voté par la Région Occitanie en 2019 en partenariat avec le CNC
- un tissu dense de professionnels du cinéma et de l'audiovisuel avec en 2021, pas moins de 130 sociétés de prestations techniques recensées, essentiellement basées à Toulouse et Montpellier, un millier de comédiens -comédiennes et autant de techniciens – techniciennes du cinéma et de l'audiovisuel.

*

Les tournages en Occitanie entre 2016 et 2019

Source : Occitanie Films



Source : « Le secteur cinématographique et audiovisuel en Occitanie - Occitanie films – Janvier 2021

Les atouts de la grande région montpelliéraine

Toutes les conditions sont réunies sur la grande région montpelliéraine pour accueillir un complexe de production cinématographique majeur ; outre l'environnement et les conditions météorologiques, nous citerons :

- la desserte avec la gare TGV Sud de France, l'aéroport international de Montpellier et à proximité le Port de Sète (zones sous douane) ;
- la présence d'un tissu dense de professionnels : sociétés de production, sociétés de prestations techniques, mais également d'écoles et de centres de formation aux métiers de l'audiovisuel; deux des écoles d'animation et d'effets spéciaux les plus réputées au niveau mondiale sont installées à Montpellier : ArtFx et l'ESMA ;
- mais également une dynamique en terme de production avec d'ores et déjà des installations existantes sur le territoire (sites de Vendargues, Fabrègues) avec lesquels des synergies pourront être développées.

Saint-Gély-du-Fesc est idéalement placé au sein de cet écosystème : à proximité immédiate de la ville centre, de ses équipements et de ses grandes infrastructures de déplacements (A9, A75, gare TGV, aéroport), en connexion directe par le LIEN avec Vendargues où France.tv studio, qui soutient le projet « Pics Studio » a installé un complexe spécialement conçu pour la série « Un si grand soleil ».

Des retombées économiques et de l'emploi, une valorisation de l'image du territoire

Les retombées économiques du projet « Pics Studio » seront indéniables en termes d'activités et d'emplois tant à court terme en phase de chantier qu'à moyen terme en phase d'exploitation du studio (pour les professionnels de l'audiovisuel et du cinéma, les prestataires techniques, les comédiens et comédiennes ...), mais également de consommation locale.

En 2018 *, l'ensemble des tournages des fictions françaises et étrangères (LM, CM, Fiction TV) en Occitanie a généré **53,36 millions d'euros** de retombées économiques en région.

En moyenne, 47% des dépenses générées sur le territoire régional concernent la masse salariale chargée : emplois de techniciens, comédiens et figurants résidents en Occitanie.

« Pics Studio » viendra également soutenir la formation de professionnels et jeunes talents ; le projet s'associera avec les structures de formation, écoles dont plusieurs déjà présentes sur la région montpelliéraine.

Enfin, « Pics Studio » sera vecteur d'impact indirect, sur l'image et le dynamisme du territoire. On constate l'effet positif en terme d'image que génère les productions réalisées sur un territoire, qu'il s'agisse de séries ou de films.

* 2018 a été choisie comme année d'étude. Le temps nécessaire pour collecter, vérifier et estimer ces dépenses est d'environ deux années. Les sociétés de production rendent leurs comptes une fois le film totalement terminé, souvent quelques semaines avant la sortie ou la diffusion du film, soit généralement un an après le tournage. Les montants des dépenses en région en 2019 ne pourront être estimés qu'en fin 2021.

Sources pour aller plus loin dans la compréhension du marché et des enjeux de la production cinématographique :

- Les Studios de tournage, un enjeu primordial pour la production en France » Rapport de Serge Siritzky au CNC et Film France, Mars 2019
- Le secteur cinématographique et audiovisuel en Occitanie - Occitanie films – Janvier 2021