

# Rapport de la concertation continue

## Construction d'un complexe immersif dédié aux industries médiatiques "Studios Occitanie" sur le Domaine de Bayssan

Rapport final de la concertation continue, couvrant la période d'avril 2021 à novembre 2023

Garantes :  
Floriane DANHYER  
Patricia LHERMET

Date de remise du rapport, le 13 novembre 2023



# SOMMAIRE

Fiche d'identité du projet.....	3
Les chiffres clés de la concertation .....	6
Rappel des enseignements et des recommandations de la concertation préalable et suites données par le maître d'ouvrage dans le cadre de la concertation continue .....	7
Mission des garantes .....	12
Actualités de la concertation continue .....	15
Développement des partenariats et évolution du statut du porteur de projet .....	15
Changement de périmètre du projet .....	15
Avis des garantes sur le déroulé de la concertation, et le cas échéant, recommandations au maître d'ouvrage sur les modalités d'information .....	16
Avis des garantes sur le déroulement de la concertation .....	16
Recommandations au maître d'ouvrage pour la suite .....	17
LISTE DES ANNEXES.....	18

# FICHE D'IDENTITE DU PROJET

## Maitre d'ouvrage :

La SAS « la Française du Divertissement », créée à l'été 2022, prévoit statutairement de se substituer à la SAS « Studios Occitanie Méditerranée », jusqu'ici porteuse du projet et représentée par Monsieur Bruno Granja.

M. Granja rappelle que son apport au projet consiste toujours, au sein de la Française du Divertissement, à « *apporter ses connaissances techniques et industrielles afin de favoriser la réalisation de l'objet social [de la société] dans les domaines suivants : la création, l'acquisition, le développement, la location, l'installation, l'exploitation de tout établissement de fonds de commerce se rapportant aux activités de studios de cinéma et de tous autres médias, et des services de pré-production, de production et de postproduction y afférent* ».

## Contexte du projet :

Il s'agit d'un « complexe immersif destiné aux médias ».

Le projet prévoit un pôle principal industriel (studios de production / enregistrement / tournage proprement dits, comprenant une partie thématique ouverte au public), et deux pôles annexes : hébergement, et touristique (services et loisirs).

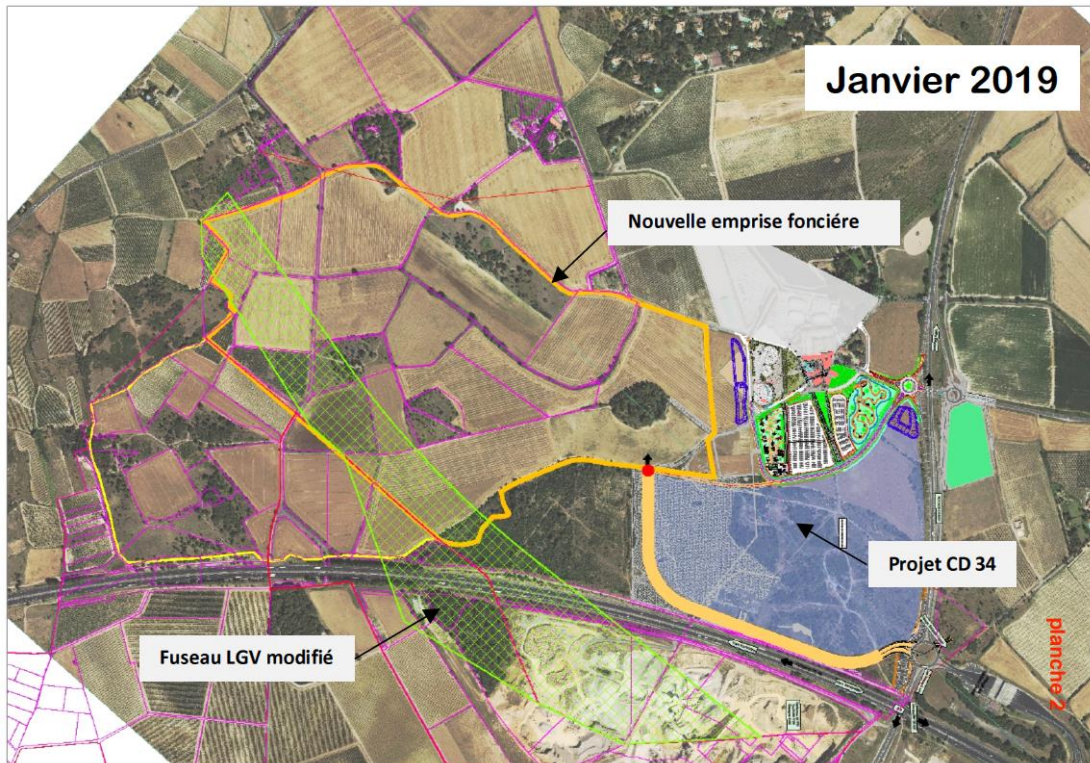
Le SCOT du biterrois, approuvé en juin 2013, classe le secteur de Bayssan dans le Pôle de Développement d'Intérêt Territorial Béziers Ouest, avec une dotation d'extension urbaine de 110 hectares (orientation 4.1.2). Cet espace a vocation à accueillir « prioritairement les grandes et les moyennes entreprises dont l'impact économique et le rayonnement dépassent les limites ou les besoins du territoire ». A noter que le SCOT du Biterrois est encore en cours de révision en 2022, sa version définitive n'étant pas arrêtée à ce jour.

Le projet s'inscrit par ailleurs dans le PLU de la commune de Béziers qui, après révision générale prescrite en décembre 2013, a été arrêté par Délibération du Conseil Municipal le 4 février 2020, et approuvé dans sa version adaptée après enquête publique, en séance du Conseil Municipal du 6 avril 2021.

## Localisation du projet :

Le projet se situe à 6 km du centre de la ville de Béziers, en bordure immédiate de l'autoroute A9 - sortie 36. Son assiette foncière est l'entière propriété du Syndicat Mixte des vallées de l'Orb et du Libron, avec lequel le maître indique disposer d'un accord.

La carte suivante, extraite du document communiqué par le maître d'ouvrage aux garantes en novembre 2022, situe le projet dans son emprise actuelle (voir dans le rapport intermédiaire n°1, le paragraphe « actualités liées au projet et évolution » qui précise les étapes d'évolution de l'emprise foncière).



**En juin 2023, le Maître d'ouvrage annonce aux garantes sa décision de changer de périmètre/ville pour l'implantation du projet, ce qui met fin à la présente concertation continue.**

### Objectifs du projet selon le Maître d'Ouvrage :

Le projet de complexe immersif destiné aux industries médiatiques n'a pas à ce jour de nom commercial, celui-ci sera dévoilé quelques mois avant l'ouverture, précise le maître d'ouvrage. Ce complexe est un studio destiné à promouvoir les activités médiatiques dans un but de :

- dynamiser l'économie locale
- repositionner l'offre médiatique
- mettre en avant l'expérience française

Selon le porteur de projet / maître d'ouvrage, le site ouvert au public proposera une expérience immersive unique dans l'univers des médias.

Il ne s'agit pas de la réalisation d'un parc à thèmes tel qu'il peut être imaginé en faisant référence aux parcs du nord de la France ou à certaines traductions qui peuvent être faites du projet dans les médias d'information.

### Caractéristiques principales :

Le Studio est constitué de 3 grands pôles :

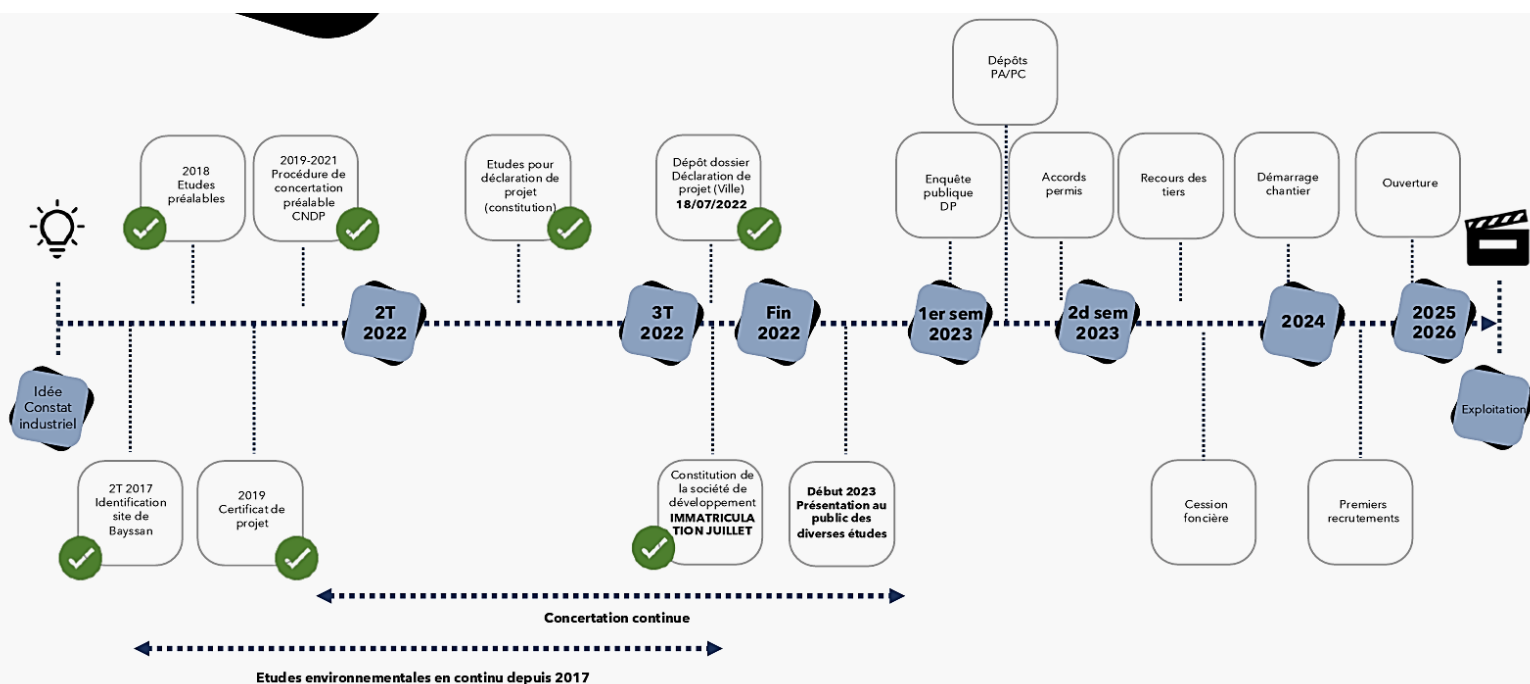
- Un pôle touristique constitué :
  - o D'unités de divertissement en lien avec la thématique « médias de loisirs »
  - o D'espaces de services
  - o D'espaces de loisirs, de restauration
- Un pôle industriel (pôle principal) destiné aux professionnels des médias, offrant l'ensemble des services nécessaires aux diverses productions. Cet espace dans sa première phase comportera la réalisation à minima des infrastructures nécessaires à la production des contenus médias et des services indispensables au fonctionnement des espaces ouverts au public. Un espace de formation aux métiers du divertissement (management, tourisme, média...) sera installé. Celui-ci sera complété d'un centre de recherche, incubateur startup, véritable pôle conçu avec la création au centre du dispositif.
- Un pôle hébergement.

Le projet détient une emprise foncière de 78 hectares dont 20 hectares non constructibles réservés pour la sanctuarisation du fuseau LGV (Ligne TGV). Ce foncier, conçu comme une servitude, fait toujours partie de l'emprise foncière globale mais ne permet pas la réalisation de bâtiments sur celui-ci et ne présente pas pour l'instant de tracé définitif fixé par Réseau ferré de France (RFF devenu aujourd'hui SNCF Réseau). Selon le maître d'ouvrage : « afin de préserver un maximum d'espaces non construits, le projet bâti, dans le cadre de la Déclaration de Projet, a été optimisé/ réduit à 47,6 hectares ».

## Coût :

L'investissement global est estimé à 380 millions d'euros environ. Sur le pôle tourisme / services, l'importance de l'investissement est justifiée par le coût des technologies immersives.

## Calendrier prévisionnel communiqué par le maître d'ouvrage (MO) en novembre 2022 :



En février 2023, le MO indiquait :

- Juillet 2023 : dépôt dossier Déclaration du Projet
- Fin 2023 : Enquête publique

Ce calendrier est désormais obsolète, aucun des jalons indiqués sur 2023 n'a été tenu pour les raisons qui sont expliquées dans la suite de ce rapport, dans la partie « Actualités de la concertation continue » paragraphe « Changement de périmètre du projet ».

# LES CHIFFRES CLES DE LA CONCERTATION

- **Quelques dates clés :**

- **21 octobre 2019** : La CNDP est saisie par Bruno Granja, Président de la SAS Studios Occitanie Méditerranée porteur du projet
- **7 septembre au 14 novembre 2020** : concertation préalable sous l'égide de François TUTIAU et Emmanuel NADAL
- **10 décembre 2020** : Publication du bilan des garants
- **Février 2021** : Publication de la décision du porteur de projet de poursuivre son projet
- **Avril et mai 2021** : Floriane DANHYER et Patricia LHERMET sont désignées garantes par la CNDP afin de veiller à la bonne information et à la participation du public jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique.
- **Novembre 2022** : Publication du rapport intermédiaire n°1 de la concertation continue
- **Novembre 2023** : Publication du rapport final

- **Périmètre de la concertation : 18 communes, 1 département, 1 région**

La concertation porte sur 18 communes au sein de 2 communautés d'agglomérations :

- Béziers Méditerranée (17 communes dont Béziers foncier à 100% sur la commune)
- La Domitienne (la ville de Vendres limitrophe au foncier)

Un département est concerné par le périmètre de la concertation :

- Le Département de l'Hérault : également porteur du projet limitrophe les Jardins de la Méditerranée

Une région est concernée par le périmètre de la concertation :

- La Région Occitanie

- **Les dispositifs et la participation à la concertation préalable :**

- 2 conférences de presse, 2 réunions publiques
- 1 visite sur site
- 1 rencontre thématique à l'IUT de Béziers
- 5 ateliers thématiques ouverts au public, avec 12 tables rondes
- 400 participants aux 2 réunions publiques, à la manifestation, à la visite sur site, et aux 5 ateliers, avec participation de 40 journalistes
- Le site Web <http://studios-occitanie-mediterranee-bayssan.fr/> a été vu par 6590 visiteurs uniques (ce site est inaccessible depuis juin 2022)
- Le site du registre numérique a reçu 2924 visites de la part de 1525 visiteurs.
- Le dossier de concertation a été consulté 639 fois, dont 372 téléchargements.
- 247 contributions ont été écrites sur le registre numérique
- Environ 90 contributions orales ont été exprimées lors des manifestations publiques (réunions, ateliers, rencontres)

# RAPPEL DES ENSEIGNEMENTS ET DES RECOMMANDATIONS DE LA CONCERTATION PREALABLE ET SUITES DONNEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION CONTINUE

En février 2021, en réponse aux différents questionnements du public (citoyens, associations, élus) formulés pendant la phase de concertation préalable, le maître d'ouvrage a formulé un certain nombre d'intentions et de propositions, tant sur la conception de son projet et de son insertion dans l'environnement que sur la manière dont il entend poursuivre l'information et la participation du public. Ces actions ont été répertoriées dans un tableau de suivi disponible en annexe<sup>1</sup> n°1 au présent rapport.

Les recommandations des garants de la concertation préalable, les engagements associés pris par le maître d'ouvrage et le suivi des engagements / analyse par les garants sont les suivants :

## Recommandation des garants n°1 :

- **Poursuivre et approfondir les études environnementales** (notamment pour définir le mode d'alimentation en eau du site), **et porter leurs résultats à la connaissance du public** dès qu'ils auront été validés par les experts, selon une information adéquate. Plusieurs modalités de diffusion et d'échanges pourront être envisagées par le MO : publication sur son site internet, réunions publiques, avis sur les réseaux sociaux, diffusion d'un flyer en mairie de Béziers et à la CABM etc.
- **Etablir une collaboration entre les cabinets spécialisés du porteur de projet Studios Occitanie Méditerranée et du Département de l'Hérault** qui porte le projet des Jardins de la Méditerranée, afin de pouvoir réaliser une première évaluation des impacts cumulés des deux projets sur l'environnement.
- **Faire participer les associations environnementales** afin d'aller un peu plus loin dans l'analyse des résultats de ces études, et dans la définition des mesures à mettre en œuvre pour Eviter, Réduire et/ou Compenser (ERC) les impacts du projet sur l'état naturel du site.

## Engagements du maître d'ouvrage :

- Le futur projet prendra en compte tous les enjeux environnementaux dans toutes leurs dimensions, ces enjeux touchent aussi le développement humain.
- Il est bien évident qu'une prise en compte des effets cumulés sera incluse dans nos dossiers. Nous affirmons toute notre ouverture à l'étude des différentes synergies entre nos deux projets.
- Les différents acteurs de l'environnement seront impliqués afin d'envisager les mesures adéquates nécessaires à l'intégration du projet dans l'environnement.
- A compter du second semestre de cette année (2021), suite à nos études complémentaires, un atelier sera proposé sur les aspects environnementaux dans leur ensemble

## Suivi des engagements / analyse des garantes :

- Des études complémentaires ont été menées par le maître d'ouvrage. Aucune information grand public sur l'objet et/ou le contenu de ces études n'a été produite, malgré les demandes réitérées des garantes.

---

<sup>1</sup> Annexe 1 – Tableau de suivi des intentions et propositions du Maître d'Ouvrage

- Le Maître d'Ouvrage s'est engagé, à l'issue de la restitution de l'état initial, à présenter le résultat des études, au cours d'un échange avec les associations environnementales. Cet échange devait avoir lieu au dernier trimestre 2022, puis a été reporté à « début 2023 » étant donné la nécessité de prise en compte des effets cumulés des deux projets (celui du Département, Les Jardins de la Méditerranée adjacent sur la zone et Studios Occitanie, objet de la concertation). Or, d'après le maître d'ouvrage, les difficultés de communication avec le Département, puis la décision de changement de périmètre/ville pour l'implantation du projet qui met fin à la présente concertation continue, n'ont pas permis de mettre en place la présentation des études au public.

#### Recommandation des garants n°2 :

- **Diffuser les informations concernant les partenaires financiers, les marques et les enseignes** au fur et à mesure des possibilités, sur le site Web et lors des réunions périodiques.

#### Engagements du maître d'ouvrage :

- Aucun engagement n'a été pris sur ce point par le maître d'ouvrage et aucune information diffusée officiellement au public sur ce point dans le cadre de la concertation continue, bien que des médias d'information aient successivement publié des informations à ce sujet, plus ou moins exactes dans leur retranscriptions ou expression, selon le Maître d'Ouvrage, et dont certaines consistaient en des interviews du porteur de projet, d'autres pas.

#### Suivi des engagements / analyse des garantes :

- Le Maître d'Ouvrage a précisé qu'il s'agissait d'un « *projet privé qui à ce jour n'a fait l'objet d'aucun financement public direct, d'aides ou de subventions. L'élaboration du montage financier s'inscrit lui aussi dans un temps long après qu'un certain nombre de garanties puissent être apportées aux partenaires, dont le cadre juridique urbanistique dans lequel s'inscrira cette opération.* »
- Le schéma de l'organisation juridique aurait été présenté par le MO en date du 17 février 2022 au groupe Caisse des Dépôts et au sous-préfet de Béziers. Ces éléments nécessiteraient d'être présentés de manière pédagogique au public afin que tout un chacun puisse en prendre connaissance.

#### Recommandation des garants n°3 :

- **Maintenir une coopération étroite avec les propriétaires riverains du site**, par l'intermédiaire de l'Association qui a été créée pour la défense des riverains, afin qu'ils puissent participer à la définition des mesures de protection à mettre en œuvre pour diminuer, voire supprimer un certain nombre de nuisances.
- **Les associer à la réalisation du nouveau plan de circulation** qui sera établi, en concertation avec les collectivités territoriales compétentes dans ce domaine.

#### Engagements du maître d'ouvrage :

- Les points soulevés par les riverains durant la concertation sont pris en compte dans l'élaboration du nouveau schéma d'intention du projet ; ce schéma sera présenté aux riverains.
- Réunions de travail avec l'Association de défense des riverains : des contacts ont déjà été pris par le MO avec les responsables de cette association.
- Le MO sera aux côtés des riverains afin de travailler avec les collectivités compétentes pour l'élaboration d'un plan de circulation approprié au projet développé ; la préoccupation des riverains sera prise en compte.



- Réunions de travail avec les collectivités compétentes et l'association des riverains.

Suivi des engagements / analyse des garantes :

- Le Maître d'ouvrage assure qu'un contact régulier est maintenu avec les riverains, il a indiqué aux garantes avoir informé personnellement le groupe de riverains au préalable de chaque annonce officielle par les marques.
- Néanmoins, malgré la demande des garantes d'être associées aux rencontres entre le MO et les riverains, le porteur de projet ne les en a pas informées au préalable, ni à ce jour transmis les coordonnées des riverains concernés. Suite à la mise à jour des études pour prise en compte des effets cumulés avec le projet du Département, une prochaine rencontre en présence des garantes était initialement prévue au dernier trimestre 2022 puis repoussée au premier trimestre 2023.
- Le MO a confirmé que les différents points soulevés par les riverains durant la concertation ont été pris en compte dans les nouvelles esquisses. Les garantes rencontreront les riverains pour s'en assurer dès que le MO leur fournira leurs coordonnées téléphoniques.
- Ces deux derniers points n'ont pu se tenir, étant donné la décision de changement de périmètre/ville d'implantation du projet, qui met fin à la présente concertation continue.

Recommandation des garants n°4 :

- **Créer des partenariats locaux avec les institutions locales** : collectivités territoriales, établissements publics (par exemple Pôle Emploi), chambres consulaires (C.C.I. de l'Hérault, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture), associations de quartier, associations développant des actions dans le domaine de l'audiovisuel, IUT de Béziers, écoles spécialisées dans les domaines du cinéma, des métiers du Multimédia et du numérique.

Engagements du maître d'ouvrage :

- Un fil conducteur avec les institutionnels et collectivités sera mis en place afin de travailler les questions économiques, enjeu majeur du territoire. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, il sera pris contact avec les associations mais aussi les futurs utilisateurs au travers des productions afin de favoriser l'emploi local.
- Réunion de travail avec les partenaires socio-économiques

Suivi des engagements / analyse des garantes :

- Plus précisément concernant la question des emplois potentiels, le Maître d'Ouvrage estime que les emplois générés seront essentiellement des emplois locaux. Plusieurs échanges auraient été engagés avec la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée, et plusieurs réunions auraient été organisées avec :
  - o Les écoles privées de Béziers (CIMEART)
  - o L'IUT de Béziers
  - o L'université de Montpellier
  - o Le centre de formation des apprentis
- Un échange serait aussi en cours avec TBS, Toulouse Business School, afin de développer des formations autour des métiers du management dans les industries créatives.
- Les contenus de ces échanges n'ont pas été communiqués ; il a été demandé au Maître d'Ouvrage porteur du projet de faire preuve de transparence sur les discussions en cours, que les éléments sur le sujet soient intégrés au nouveau site internet dédié à la concertation continue, et qu'ils soient présentés de manière pédagogique au public.

Recommandation des garants n°5 :

D'une manière générale, **assurer une continuité de l'information et de la participation du public** :

1. Par le maintien et l'enrichissement du site internet dédié au projet :

- Rétablir le lien vers le dossier de concertation, intégrer les fichiers additionnels de la concertation, le bilan des garants, la réponse du Maître d'Ouvrage
  - Supprimer l'image du Grand Huit, en page d'ouverture, qui ne correspond pas au contenu du projet, et la remplacer par un autre visuel plus en adéquation avec les objectifs affichés poursuivis par le projet
  - Prévoir un questionnaire en ligne afin de permettre au public de poser des questions au Maître d'Ouvrage, avec publication des réponses de ce dernier
  - Actualiser régulièrement le site internet avec les nouveaux événements, les nouveaux documents, les réunions prévues et leurs comptes rendus, les évolutions du calendrier, etc.
2. Par la tenue périodique de points presse /conférences de presse (par exemple tous les 6 mois) ;
  3. Par l'organisation de réunions publiques régulières ; pourraient être invitées en priorité à ces réunions, toutes les personnes qui se sont impliquées dans cette concertation en participant aux réunions, rencontres et ateliers publics, et notamment les riverains du site ;
  4. Par la mise à disposition du grand public de tous les documents qui seront produits durant toute la concertation continue, par des moyens de diffusion diversifiés
  5. Par la mise en place d'une information spécifique pour la phase travaux

#### Engagements du maître d'ouvrage :

- Améliorer son site internet avec la mise en place de fiches d'informations, en lien avec les réseaux sociaux, avec une possible interactivité avec des questionnaires qui seront proposés au public. Des articles informatifs et un calendrier des grandes étapes à venir du projet seront également publiés sur le site.
- Diffusion des réponses du MO sur le site internet et sur les réseaux sociaux, et information de la diffusion de ces réponses auprès des médias
- Organisation de points presse chaque semestre.
- Mise en place d'un dispositif spécifique lors de la phase travaux.

#### Suivi des engagements / analyse des garantes :

- Seules deux annonces ont été faites par les licences partenaires du projet, en novembre 2021 et en mai 2022<sup>2</sup> relayées en suivant sur la page facebook du projet (facebook/Studios-Occitanie-Méditerranée).
- A propos du site internet du projet (<https://www.studios-occitanie-mediterranee-bayssan.fr/>), il n'a pas été mis à jour depuis la concertation préalable malgré les nombreuses demandes des garantes. Ce site n'est d'ailleurs plus accessible depuis juin 2022.
- Un nouveau site internet devait être mis en ligne avant l'été 2022, un travail devait être engagé par la nouvelle agence de communication du maître d'ouvrage, avec la participation des garantes. Les garantes n'ont jamais été contactées par cette agence pour entamer ce travail qui n'a pas répondu aux messages laissés.
- De manière plus générale, il avait été convenu en mars 2022 avec le MO que l'année 2022 serait jalonnée en deux temps :
  - Avant l'été, une information du grand public par voie de presse, site internet et rencontre riverains pour informer sur les avancées du projet ;
  - A l'automne 2022, un temps de participation avec le public et les associations sur la restitution des études réalisées sous format « atelier. »

Le maître d'ouvrage a informé les garantes que la rencontre avec les riverains était repoussée à la rentrée 2022 puis au premier trimestre puis semestre 2023. Cette rencontre ne s'est jamais tenue..

---

<sup>2</sup> Annexe 2 - revue de presse

- Le maître d'ouvrage s'était engagé à :
  - o Présenter le projet dans ses grandes lignes avec visuels, plan de masse et site internet à l'appui à l'automne 2022 via des réunions d'information et d'échange avec les différentes associations. Ce qui n'a pas été tenu.
  - o Présenter à IAAPA (association mondiale du secteur des attractions) à Orlando les concepts des premiers univers immersifs. Ce qui a été réalisé.
  - o Poursuivre les échanges en cours avec les différents organismes institutionnels. Ce qui a été réalisé par le Maître d'Ouvrage mais pas communiqué officiellement au public par lui dans le cadre de la concertation continue.

A ce jour, aucune participation du public n'a été sollicitée par le MO sur le projet.

#### Recommandation des garants n°6 :

- **Rechercher les complémentarités avec les infrastructures existantes** pour les tournages de films ou de séries dans le département de l'Hérault et dans la région Occitanie, en liaison avec l'Association Occitanie Films qui œuvre pour attirer les équipes de tournage en Occitanie, pour solidifier les filières professionnelles, et soutient ces filières financièrement, avec l'aide de la Région.

#### Engagements du maître d'ouvrage :

- Aucun engagement pris sur ce point par le Maître d'Ouvrage. Il indique que sa société sera présente aux événements professionnels et pourra être amenée à prendre des initiatives en fonction des partenariats.

#### Recommandation des garants n°7 :

- **Clarifier la participation financière des collectivités territoriales** pour l'aménagement des parties publiques (voiries, desserte depuis l'autoroute...).

#### Engagements du maître d'ouvrage :

- Aucun engagement pris sur ce point par le maître d'ouvrage. A noter que cette réponse dépend de la position du Département de l'Hérault.

**Dans le cadre de la concertation continue, aucun engagement pris par le maître d'ouvrage dans le cadre de sa décision de février 2021 n'a été, ou n'a pu, être suivi d'effet.**

## MISSION DES GARANTES

La Commission nationale du débat public (CNDP) est une institution indépendante du gouvernement, chargée de défendre le droit individuel de participer et d'être informé sur des projets ayant des impacts sur l'environnement. Afin de veiller au bon respect de ce droit, elle désigne un-e ou des garant-e-s neutres vis-à-vis du projet, indépendant-e-s à l'égard de toute personne le concernant (maître d'ouvrage, parties prenantes, etc.), et dont le rôle est de garantir la qualité des démarches de concertation mises en place par le porteur de projet.

Les garant-e-s reçoivent une lettre de mission qui spécifie les attentes de la Commission nationale du débat public concernant la démarche participative et informative, dans le cadre du projet concerné.

Tout au long de leur mission, les garant-e-s font attention à la transparence, la sincérité, l'intelligibilité des informations transmises ; ils-elles veillent à traiter de manière équivalente chaque argument, quelle que soit son origine (expert, responsable du projet, citoyen, élu, collectivité, association, etc.), et à inclure tous les types de publics, en particulier les plus éloignés de la décision.

Dans le cadre de la concertation continue, les garant-e-s s'assurent que :

- les recommandations des garant-e-s et les engagements du maître d'ouvrage issus de la concertation préalable soient bien pris en compte dans le processus ;
- les conditions d'un dialogue entre tous les publics soient réunies, et à ce que le responsable du projet apporte des réponses aux arguments et interrogations du public ;
- les évolutions du projet et l'ensemble des études et des expertises soient transmises de manière intelligible et complète au public lorsque c'est possible, puis fassent l'objet d'échanges argumentés.

### Contact et rendez-vous des garantes pendant la période de concertation continue :

Depuis mai 2021, les garantes ont tenu 6 réunions avec le maître d'ouvrage et de nombreux échanges téléphoniques et mails afin de prescrire des recommandations en vue de l'information et la participation du public.

Les garantes ont rencontré dans le cadre de la concertation continue les associations ou personnes publiques associées :

- Les services du **Département de l'Hérault**,
- la fédération d'associations françaises pour l'environnement **France Nature Environnement (FNE)**,
- la **Direction Départementale du Territoire et de la Mer (DDTM)** de l'Hérault
- **l'Établissement Public Territorial de Bassin Orb et Libron**.
- **Un élu de la mairie de Béziers où le projet devait s'implanter**

Ces entretiens avaient pour objectif de bien identifier les enjeux, suite à la concertation préalable, mais aussi de consulter quelques parties prenantes sur leurs attentes vis-à-vis de la concertation continue.

La plupart de ces Personnes Publiques ou Associatives ont confirmé leur souhait d'être tenu régulièrement informées des avancées du projet (et notamment de disposer des études réalisées) et, pour la plupart, de participer aux prochains dispositifs de concertation continue (réunion, ateliers...).

Ces entretiens ont permis de formuler les prescriptions suivantes au porteur de projet au regard du tableau de suivi des intentions et propositions du Maître d'ouvrage fait après la concertation préalable<sup>3</sup> :

---

<sup>3</sup> Annexe 1 – tableau de suivi des intentions et propositions du Maître d'Ouvrage

	Juillet 2021	Avril 2022
Q1	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une information sur les études en cours à intégrer sur le site internet.</li> <li>➤ Atelier impacts environnementaux avec les associations environnementales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une information sur les études en cours à intégrer sur le site internet.</li> <li>➤ Une fois finalisées, ces résultats d'études seront les données d'entrée de la phase de participation d'automne 2022.</li> <li>➤ Organiser un atelier avec les associations environnementales en septembre 2022</li> <li>➤ Associer les acteurs locaux pour produits locaux (via Chambre d'Agriculture) ; volet emploi et environnement.</li> </ul>
Q2	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Faire preuve de pédagogie pendant cette phase de « silence » liée aux négociations avec les partenaires</li> <li>➤ Il est important de montrer qu'il ne se passe pas « rien » pendant cette période, en expliquant les étapes obligatoires d'un tel projet.</li> <li>➤ Lorsque les partenaires seront identifiés et que la phase de négociation sera donc terminée, cette étape pourrait être clôturée par une conférence de presse qui permettrait d'annoncer les partenaires du projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Éclaircissements sur la répartition des financements.</li> <li>➤ Communication presse avant l'été sur les partenaires, la société porteuse du projet et ses garanties financières et modalités de financement et fonctionnement permettant notamment de vérifier l'intégration économique du projet au tissu régional.</li> <li>➤ Camemberts visuels explicites sur le site internet</li> </ul>
Q3	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Prochaine rencontre envisagée avec l'association de riverains, inviter les garantes et transmettre les coordonnées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Rencontre avec les riverains avant la communication grand public : a priori mi-mai en présence des garants.</li> </ul>
Q4		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Demande de précisions à apporter par le MO concernant les partenariats locaux notamment culturels avec les institutions locales</li> </ul>
Q5	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tenir un point presse « avancement du projet » à l'automne 2021 où une partie aurait été consacrée aux études en cours (leur objet, la méthode employée, les attendus...) et une autre aux grandes étapes du projet.</li> <li>➤ Nécessité de faire évoluer rapidement le site internet : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Revoir l'arborescence du site internet notamment, en scindant « concertation préalable » et « concertation continue » (qui a commencé le 7/04/2021) en 2 parties ou onglets distincts, en faisant apparaître la concertation préalable « en dessous » ou au second plan, pour éviter toute confusion du public.</li> <li>○ Remplacer l'image du grand huit sur la home page afin de ne pas induire en erreur sur le principe du projet</li> <li>○ Mettre en place le questionnaire en ligne afin de permettre au public de poser des questions au MO</li> <li>○ rajouter / actualiser les questions de l'onglet « questions fréquentes »</li> <li>○ rajouter un planning de réalisation du projet, même grosses mailles, jusqu'à l'enquête publique.</li> <li>○ Rajouter le planning des études,</li> <li>○ Rajouter des articles sur les études en cours (leur objet, la méthode employée, les attendus...) et les grandes étapes du projet dont notamment sur les procédures administratives.</li> <li>○ rajouter le dossier de concertation préalable ainsi que les contributions du registre numérique sur le site internet</li> </ul> </li> </ul>	<p>Deux temps d'information / participation du public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ avant l'été 2022 information grand public : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ presse</li> <li>○ site internet <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 onglet présentation du projet</li> <li>- 1 onglet concertation préalable / concertation continue</li> <li>- 1 onglet études en cours</li> <li>- 1 onglet ou volet questionnaire en ligne</li> <li>- Rajouter / actualiser en liaison les questions de l'onglet « questions fréquentes »</li> <li>- Penser à anticiper le changement d'url / prévoir la communication autour du nouveau nom / nouveau site.</li> </ul> </li> <li>○ rencontre riverains</li> </ul> </li> <li>➤ automne 2022 : participation du public / associations sur la restitution des études réalisées (bien définir les marges de manoeuvre du projet au préalable). Format : ateliers participatifs, pour faciliter les échanges avec le public et la récolte de leurs contributions argumentées à cette phase. Un atelier pourrait se tenir sur chaque enjeu notamment environnemental, mettant en exergue la situation avec projet / la situation sans projet (voire davantage de situations, si des scénarii intermédiaires sont possibles), afin de traiter le thème de la pertinence et de l'impact du projet : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ consommation espace agricole</li> <li>○ ressource en eau / assainissement</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ intégrer les éléments du document « enseignements de la concertation préalable » directement sur votre site internet (et non seulement en consultation via le document cité) ? Cela permettrait de les rendre plus facilement accessibles au grand public.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ biodiversité (faune / flore) prenant notamment en compte la proximité Natura 2000</li> <li>○ dégazage / gaz à effet de serre</li> <li>○ enjeux paysagers et patrimoniaux (covisibilité Canal du Midi depuis le haut du site) / insertion paysagère</li> <li>○ Enjeux économiques locaux et insertion « écologique » au sens large dans le tissu local</li> <li>○ etc.</li> </ul> <p>Les données d'entrée seraient les résultats des études, à partager au préalable via votre site internet, et présentés en séance par les Bureau d'études concernés, en présence des services de l'Etat compétents, associations, et collectivités territoriales et personnes publiques ou semi-publiques associées (SAGE...) ou potentiellement concernées, que nous avons évoquées.</p> <p>D'autres ateliers pourraient se tenir sur les autres sujets économiques ou liés à la mobilité et à la liaison au cœur de ville, notamment.</p>
Q6		<p>Constat des garantes : à ce jour, les structures locales compétentes dans le domaine de l'audiovisuel n'ont semble-t-il pas été associées au projet.</p> <p>➤ Demande de précision sur les intentions du MO (notamment concernant la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)) : a-t-il pris contact avec eux ? Des partenariats sont-ils envisageables ? Si oui, sur quel(s) sujet(s) ? Des financements seraient-ils envisageables ?</p>

## Les difficultés rencontrées lors de la concertation continue

Malgré les nombreuses sollicitations des garantes pour informer et faire participer le public, le Maître d'Ouvrage répondait systématiquement avec les arguments suivants pour justifier le report de la communication au public :

- le secret industriel et les pratiques liées au milieu du cinéma (exclusivité d'annonce réservée à ses partenaires, qui publieraient quand ils estimeraient le moment venu au regard du contexte de l'avancée concrète possible du projet);
- le contexte judiciairisé : la procédure FNE-Département susceptible d'impacter le projet des « Studios Occitanie » via le projet départemental voisin des « Jardins de la Méditerranée » laissait en suspens les conclusions des études en cours ;
- l' « invitation » du Syndicat Mixte des Vallées Orb et Libron à cesser les communications sur le projet ;

Les garantes constatent que très peu d'informations ont été diffusées en dehors des relais presse sur les réseaux sociaux, a priori plus ou moins exacts selon le maître d'ouvrage. Aucune participation du public n'a été sollicitée malgré les prescriptions des garantes.

Les garantes ont prescrit au maître d'ouvrage de mettre à jour à minima le site internet du projet, pour informer sur les études en cours et sur les actualités liées. Ce qui n'a pas été réalisé, la nouvelle agence de communication n'ayant pas mis en place le nouveau site selon les engagements au moment de clore la présente concertation continue (du fait du changement de site/ville d'implantation du projet finalement décidé par le porteur de projet). En mars 2022, il a été convenu avec le MO que l'année 2022 serait jalonnée en deux temps :

- Avant l'été, une information du grand public par voie de presse, site internet et rencontre riverains pour informer sur les avancées du projet ;
- A l'automne 2022, un temps de participation avec le public et les associations sur la restitution des études réalisées sous format atelier.

Le premier temps n'a pas été respecté, seul Legendary Partners a communiqué, le MO s'est contenté de relayer les articles de presse sur son compte Facebook.

Concernant le temps de participation initialement prévu à l'automne 2022, il a été repoussé, de même pour la conception du nouveau site internet.

Aucune des étapes prévues en 2023 n'a été tenue pour les raisons qui sont expliquées à la suite dans ce rapport, dans la partie « Résultats de la concertation continue » paragraphe « Changement de périmètre du projet ».

## ACTUALITES DE LA CONCERTATION CONTINUE

### Développement des partenariats et évolution du statut du porteur de projet

La SAS « la Française du Divertissement », créée à l'été 2022, prévoit statutairement de se substituer à la SAS « Studios Occitanie Méditerranée », jusqu'ici porteuse du projet et représentée par Monsieur Bruno Granja.

La demande officielle de substitution aurait été faite le 17 juillet dernier par le porteur de projet auprès du Syndicat Mixte des vallées de l'Orb et du Libron, propriétaire de l'assiette foncière du projet, et avec qui il précisait disposer d'un accord.

La Française du Divertissement est fondée par la SARL Explore Entertainment, elle-même détenue à 100% par Bruno Granja ; Explore Entertainment est détentrice des licences d'exploitation signées avec les marques de médias créatifs partenaires investisseurs et "locomotives" du projet (Ubisoft et Legendary Entertainment dont les partenariats financiers ont été annoncés respectivement en novembre 2021 et en mai 2022).

M. Bruno GRANJA indique par ailleurs qu'il s'est associé, via Explore Entertainment, au groupe local Angelotti, Roch Angelotti étant devenu, au sein de la Française du Divertissement, son partenaire financier en matière d'aménagement immobilier. Le maître d'ouvrage précise que courant octobre 2022, le groupe Nexity a par ailleurs pris des participations dans le groupe Angelloti.

Une future société foncière sera créée avec le groupe Angelotti et d'autres partenaires financiers, afin d'assurer la future gestion du site par acquisition de la propriété du projet immobilier. L'ensemble des travaux réalisés pour le projet seront transféré à réception à cette future société.

En local, le conseil communautaire de l'Agglomération de Béziers Méditerranée a soutenu le projet à l'unanimité des votes exprimés lors de sa séance du 16 mai 2022.

### Changement de périmètre du projet

**Le 14 juin 2023** s'est tenue à Toulouse une **réunion de mise au point entre les garantes et le Maître d'Ouvrage**, plusieurs fois repoussée du fait des aléas du projet successivement exposés par le porteur du projet au fil des semaines. M. Granja a présenté le contexte de blocage juridico-politique dans lequel son projet se trouvait, et a évoqué son souhait d'engager une concertation volontaire sur un nouveau site envisagé, à une cinquantaine de km du premier, car ses négociations avec le Syndicat Mixte des vallées de l'Orb et du Libron, propriétaire du foncier, ne semblaient pas pouvoir aboutir à l'amiable.

**Le 27 septembre 2023** s'est tenue en distanciel une **dernière réunion de mise au point**, entre **Bruno Granja, les garantes, et les représentants de la CNDP**, afin que le porteur de projet expose les circonstances de sa décision de changer de périmètre d'implantation du projet, qu'il envisage de transplanter dans une autre ville que Béziers ; ce qui, a priori, induit la clôture de la présente concertation continue, les éléments initiaux essentiels et contexte étant modifiés (le site et en partie, le périmètre des usagers, ainsi que la commune et le Département concernés).

Concernant le nouveau projet/périmètre, le maître d'ouvrage estime que les contextes environnemental, réglementaire et foncier, voire « politique », seraient a priori moins contraignants, et que la mise à jour du projet pour l'adapter au nouveau périmètre envisagé (les fondamentaux du programme du projet lui-même n'étant pas changés), devrait lui permettre de proposer sous quelques mois une concertation au public, cette fois dans de meilleures conditions.

Il a été mis en évidence que juridiquement, M. Granja doit faire une annonce publiée dans la presse locale et nationale indiquant, s'il compte saisir officiellement la CNDP, ou s'il souhaite organiser une concertation préalable et dans ce cas, il devra demander à la CNDP la désignation de garant.e.s (. cf. 121-8, II CE)

Il a été évoqué la nécessité de clore la présente concertation continue initiée en mai 2021, et devenue de fait « sans suite » par changement de périmètre du projet/ d'usagers, et de personnes publiques associées ; et par absence de maîtrise foncière effective à ce jour ; les garantes sont donc invitées par la CNDP à produire le rapport final de la concertation continue.

#### **Les conclusions de la réunion finale de mise au point ont été :**

- 1- De clore la présente concertation continue initiée en mai 2021, devenue de fait inopportune par changement de périmètre du projet/ d'usagers, et de personnes publiques associées ; et par absence de maîtrise foncière, les garantes étant invitées par la CNDP à produire le rapport final de la concertation.
- 2- Le maître d'ouvrage aura donc le choix, dans les semaines à venir, pour engager une concertation sur le nouveau site du projet, de saisir ou non la CNDP, qui, quoi qu'il en soit, au vu de l'enveloppe budgétaire prévisionnelle du nouveau projet, désignera le-s ou les nouveau-x/ elle-s garantes en charge de cette concertation.

## **AVIS DES GARANTES SUR LE DEROULE DE LA CONCERTATION, ET LE CAS ECHEANT, RECOMMANDATIONS AU MAITRE D'OUVRAGE SUR LES MODALITES D'INFORMATION**

### **Avis des garantes sur le déroulement de la concertation**

Les garantes constatent que très peu d'informations ont été diffusées, aucune participation du public n'a été sollicitée malgré les prescriptions des garantes, les engagements du Maître d'ouvrage et le courrier<sup>4</sup> de la présidente de la CNDP, envoyé à la suite de la publication du rapport intermédiaire en décembre 2022 au maître d'ouvrage pour l'inviter à mettre en place dès que possible les recommandations formulées par les garantes, sans que cela n'ait été suivi d'effet.

Le maître d'ouvrage justifie le fait de ne pas communiquer sur le projet en raison des clauses de confidentialité dans les contrats avec ses partenaires, du fait que dans le milieu cinématographique, la primeur d'information est laissée aux studios et marques privés de l'industrie, et du fait que les études ont pris du retard du fait de l'incertitude quant au résultat de la procédure en cours concernant le projet départemental voisin, nécessitant le recalage des études environnementales et/ou techniques et contextuelles au regard des effets cumulés à intégrer.

Néanmoins, les garantes considèrent que ces seuls arguments n'empêchaient a priori pas le porteur de projet de communiquer sur ce qui relève du projet et de l'avancement des études en cours d'adaptation, même si leur conclusion est retardée par le contexte.

A ce titre, elles constatent que les différentes prescriptions faites n'ont pas été respectées au cours de l'année, et qu'elles ont été systématiquement décalées dans le temps.

---

<sup>4</sup> Annexe 4 – courrier de la présidente de la CNDP à l'attention du Maître d'ouvrage 19 décembre 2022



## Recommandations au maître d'ouvrage pour la suite

Nouveau périmètre - Nouveau projet – nouvelle procédure de concertation

Il est important que le maître d'ouvrage tire les enseignements de la concertation préalable et de la concertation continue amorcée sur le domaine de Bayssan pour enrichir sa prochaine concertation sur le nouveau périmètre envisagé, notamment dans la construction de son nouveau site internet, la diffusion des informations continues au grand public, de la présentation du montage financier et partenarial du projet via un plan média spécifique, l'approche pédagogique d'explication des études réalisées (infographies, atelier...) et au partage des données d'entrée des études.

Dans le rétroplanning prévisionnel du futur projet, cette étape essentielle de concertation doit prendre place suffisamment en amont de la temporalité prévue pour l'enquête publique. Il est important aussi d'informer localement au niveau du territoire de Béziers sur ce changement de site d'implantation.

## **LISTE DES ANNEXES**

- **ANNEXE 1 – tableau de suivi des intentions et propositions du Maître d’Ouvrage**
- **ANNEXE 2 – Revue de presse**
- **ANNEXE 3 – Rapport intermédiaire n°1**
- **ANNEXE 4 – Courrier du 19 décembre 2022 de Chantal Jouanno, présidente de la CNDP, au maître d’ouvrage**

# ANNEXE AU BILAN - REPONSES A APPORTER PAR LE MAITRE D'OUVRAGE ET LES ACTEURS DECISIONNAIRES A LA CONCERTATION PREALABLE

Demande de précisions et recommandations des tiers garants à la fin de la concertation préalable 10/12/2020		Réponse du maître d'ouvrage <small>Si le maître d'ouvrage n'est pas responsable de l'action à mettre en place, indiquer le nom de l'entité responsable.</small> Février 2021	Délais dans lesquels les engagements pris seront tenus	Moyens mis en place pour tenir les engagements pris
Suites à donner à des interrogations ayant émergé mais n'ayant pas trouvé de réponse	Recommandations portant sur les modalités d'association du public, sur la gouvernance du projet, sur la prise en compte des avis des participants, etc.	Réponses du maître d'ouvrage (MO)		
Q1 : Le détail et l'importance des impacts environnementaux du projet, et les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts sur l'état naturel	R1a: Poursuivre et approfondir les études environnementales, notamment les études d'alimentation en eau, et porter leurs résultats à la connaissance du public dès qu'ils auront été validés par les experts, selon une information adéquate. Plusieurs modalités de diffusion pourront être envisagées par le MO : publication sur son site internet, réunion d'information, avis sur les réseaux sociaux, diffusion d'un flyer en mairie de Béziers et à la CABM etc.	Le futur projet prendra en compte tous les enjeux environnementaux dans toutes leurs dimensions, ces enjeux touchent aussi le développement humain	Second semestre 2021	A compter du second semestre de cette année, suite à nos études complémentaires, un atelier sera proposé sur les aspects environnementaux dans leur ensemble
	R1b: Au sujet de ces études sur les impacts environnementaux, il est souhaitable qu'une collaboration puisse s'établir entre les cabinets spécialisés du porteur de projet Studios et du Département de l'Hérault qui porte le projet des Jardins de la Méditerranée, afin de pouvoir réaliser une première évaluation des impacts cumulés des deux projets sur l'environnement.	Il est bien évident qu'une prise en compte des effets cumulés sera incluse dans nos dossiers. Nous affirmons toute notre ouverture à l'étude des différentes synergies entre nos deux projets.	Second semestre 2021	A compter du second semestre de cette année, suite à nos études complémentaires, un atelier sera proposé sur les aspects environnementaux dans leur ensemble
	R1c: Il paraît également indispensable de faire participer les associations environnementales afin d'aller un peu plus loin dans l'analyse des résultats de ces études, et dans la définition des mesures à mettre en œuvre pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet sur l'état naturel du site.	Les différents acteurs de l'environnement seront impliqués afin d'envisager les mesures adéquates nécessaires à l'intégration dans l'environnement	Second semestre 2021	A compter du second semestre de cette année, suite à nos études complémentaires, un atelier sera proposé sur les aspects environnementaux dans leur ensemble
Q2 : Les modalités de financement du projet nécessitent des éclaircissements, tant pour les décideurs locaux que pour le public, au fur et à mesure de l'avancement des études.	R2 : Diffuser les informations concernant les partenaires financiers, les marques et les enseignes au fur et à mesure des possibilités, sur le site Web et lors des réunions périodiques,	Pas d'engagement précis sur ce point du MO		
Q3 : Les études relatives aux nuisances potentielles pour le voisinage du site devront être affinées et complétées notamment par une étude sur les nuisances sonores liées tant à la période de travaux qu'à l'exploitation du parc à thèmes.	R3a : Maintenir une coopération étroite avec les propriétaires riverains du site, par l'intermédiaire de l'Association qui a été créée pour la défense des riverains, afin qu'ils puissent participer à la définition des mesures de protection à mettre en œuvre pour diminuer, voire supprimer un certain nombre de nuisances.	Les points soulevés par les riverains durant la concertation sont pris en compte dans l'élaboration du nouveau schéma d'intention du projet ; ce schéma sera présenté aux riverains.	Concertation engagée déjà	Réunions de travail avec l'Association de défense des riverains : des contacts ont déjà été pris par le MO avec les responsables de cette association
Q4 : La grille des emplois potentiels, tant pour la phase travaux que pour la phase exploitation, devra, le moment venu, être précisée et faire l'objet d'un partenariat avec les institutions locales	R3b : soumettre à l'avis des riverains un projet de plan de circulation élaboré en collaboration avec les collectivités territoriales compétentes,	Le MO sera aux côtés des riverains afin de travailler avec les collectivités compétentes pour l'élaboration d'un plan de circulation approprié au projet développé ; la préoccupation des riverains sera prise en compte,		Réunions de travail avec les collectivités compétentes et l'association des riverains
Q4 : La grille des emplois potentiels, tant pour la phase travaux que pour la phase exploitation, devra, le moment venu, être précisée et faire l'objet d'un partenariat avec les institutions locales	R4 : Créer des partenariats locaux avec les institutions locales : collectivités territoriales, établissements publics (par exemple Pôle Emploi), chambres consulaires (C.C.I. de l'Hérault, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture), associations de quartier, associations développant des actions dans le domaine de l'audiovisuel, IUT de Béziers, écoles spécialisées dans les domaines du cinéma, des métiers du Multimedia et du numérique.	Un fil conducteur avec les institutionnels et collectivités sera mis en place afin de travailler les questions économiques, enjeu majeur du territoire. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, il sera pris contact avec les associations mais aussi les futurs utilisateurs au travers des productions afin de favoriser l'emploi local.	Second semestre 2021	Réunion de travail avec les partenaires socio-économiques
Q5 : assurer une continuité de l'information et de la participation du public	R5a : Rétablir le lien vers le dossier de concertation, intégrer les fichiers additionnels de la concertation, le bilan des garants, la réponse du MO	Le bilan des garants ainsi que le tableau des recommandations, et la réponse du MO traitant les enseignements de la concertation sont disponibles sur le site		
	R5b : Maintenance du site web, changer l'image du Grand Huit incohérente avec l'objet du projet	Le MO s'engage à améliorer son site internet avec la mise en place de fiches d'informations, en lien avec les réseaux sociaux, avec une possible interactivité avec des questionnaires qui seront proposés au public. Des articles informatifs et un calendrier des grandes étapes à venir du projet seront également publiés sur le site.	D'ici à la fin du printemps 2021	
	R5c : Prévoir un questionnaire en ligne afin de permettre au public de poser des questions au MO, avec publication des réponses du MO ; Actualiser régulièrement le site avec les nouveaux événements, les nouveaux documents, les réunions prévues et leurs comptes rendus, les évolutions du calendrier etc.	Diffusion des réponses du MO sur le site internet et sur les réseaux sociaux, et information de la diffusion de ces réponses auprès des médias		
	R5d : Tenue périodique de points presse (par exemple tous les 6 mois) ; organisation de réunions publiques régulières : pourraient être invitées en priorité à ces réunions, toutes les personnes qui se sont impliquées dans cette concertation en participant aux réunions, rencontres et ateliers publics ;	Organisation de points presse	Chaque semestre	
	R5e : Mise à disposition du grand public de tous les documents qui seront produits durant toute la post concertation, par des moyens de diffusion diversifiés : web SOM, presse quotidienne et web ;	Le MO s'engage à améliorer son site internet avec la mise en place de fiches d'informations, en lien avec les réseaux sociaux, avec une possible interactivité avec des questionnaires qui seront proposés au public. Des articles informatifs et un calendrier des grandes étapes à venir du projet seront également publiés sur le site.	D'ici à la fin du printemps 2021	
Q6 : Les structures compétentes dans le domaine de l'audiovisuel n'ont pas été associées à ce projet	R5f : Mise en place d'une information spécifique pour la phase travaux	Mise en place d'un dispositif spécifique	Lors de la phase travaux	
Q6 : Les structures compétentes dans le domaine de l'audiovisuel n'ont pas été associées à ce projet	R6 : Se rapprocher des autorités et des structures compétentes pour les tournages de films tant au niveau départemental qu'au niveau régional afin d'établir et de rechercher les complémentarités dans le domaine de la création audiovisuelle	Pas de réponse précise du MO sur ce point. Le MO indique que sa société sera présente aux événements professionnels et pourra être amenée à prendre des initiatives en fonction des partenariats,		
Q7 aménagement des parties publiques	R7 quelle sera la participation financière des collectivités territoriales pour l'aménagement des parties publiques (voiries, desserte depuis l'autoroute)	Pas de réponse du MO sur ce point. A noter que cette réponse dépend largement de la position du Département de l'Hérault		

**ANNEXE 3 – Revue de presse des partenaires au projet (Legendary mai 2022 et Ubisoft nov. 2021)  
et autres publications repérées presse et médias sociaux**

<https://www.lesechos.fr/finance-marches/marches-financiers/lenvolee-planetaire-de-linflation-met-un-terme-a-la-guerre-des-changes-1413170>



**LesEchos** S'ABONNER

À la une Idées Économie Politique Entreprises Finance - Marchés Bourse Monde Tech-Médias Start-up Ré

## Béziers : le créateur de Godzilla vs Kong embarque dans le projet de parc d'attractions

Le studio de production américain Legendary Entertainment s'associe à Studios Occitanie Méditerranée autour d'un projet de parc à thème consacré aux industries culturelles et médiatiques.

Lire plus tard Commenter Partager Culture Marchés financiers



Legendary Entertainment a annoncé un partenariat avec Studios Occitanie Méditerranée. (DR)  
Par [Hubert Vialatte](#) - Publié le 14 juin 2022 à 16:15 Mis à jour le 21 juin 2022 à 15:25  
Godzilla et King Kong en 2026 à Béziers ? C'est possible. Legendary Entertainment, société de production californienne derrière la franchise des deux références internationales, a annoncé fin mai un partenariat avec Studios Occitanie Méditerranée. Le complexe de 58 hectares à l'ouest de Béziers, dans la zone d'activité du domaine de Bayssan, porte un projet de parc à thème consacré aux industries culturelles et médiatiques.  
« C'est l'aboutissement de plusieurs mois de négociations, glisse [Bruno Granja, président de Studios Occitanie Méditerranée](#). Ce sera le premier centre de divertissement Legendary au monde. » L'acquisition des droits de licence permettra de créer des unités thématiques autour

des productions phares, [comme « Dune » ou « Pacific Rim »](#), sur environ 10.000 mètres carrés de bâti.

<https://www.lejournaldesentreprises.com/occitanie/breve/le-studio-americain-legendary-entertainment-sassocie-au-futur-parc-de-loisirs-de-beziers-2006295>

HÉRAULT

LOISIRS

## Le studio américain Legendary Entertainment s'associe au futur parc de loisirs de Béziers

25 mai 2022



Le studio de cinéma américain Legendary Entertainment signe un partenariat avec les Studios Occitanie Méditerranée, qui ouvriront à Béziers (Hérault) d'ici 2025. Legendary, qui développe de nombreuses franchises à succès telles que *Dune*, *Godzilla* ou *Pacific Rim*, **exploitera son catalogue de films et de séries télévisées pour alimenter l'offre de loisirs disponible sur ce futur parc de 88 ha, à 40 mn de route de Montpellier. Le studio américain prévoit la construction, au sein du parc, d'un nouvel espace permettant aux visiteurs de s'immerger dans ces univers au moyen d'attractions interactives. Il s'agit, pour** Legendary, du premier accord de ce type, l'amenant à regrouper et exploiter son portfolio de licences au sein d'un même lieu physique. De leur côté, les Studios Occitanie Méditerranée signent ici un nouveau partenaire premium après l'éditeur de jeux vidéo français Ubisoft, et annoncent que d'autres acteurs des industries créatives devraient suivre. L'investissement global au sein du complexe pourrait s'élever à 300 millions d'euros.

**Day 1**  
NEWS, DEALS AND MORE

## Legendary Partners with Studios Occitanie

Legendary Entertainment has formed a new partnership with Studios Occitanie to bring its IP to a dedicated family entertainment center in the forthcoming Studios Occitanie Méditerranée theme park in the South of France, slated to open to the public in 2025.

Located in Béziers, Studios Occitanie Méditerranée is a world-class business and entertainment hub dedicated to the global media industry and its fans. Located on France's Mediterranean coast and a 40-minute drive from the city of Montpellier, the 217-acre mixed development will include a professional film studio, multiple entertainment offerings as well as retail, dining and hospitality. Legendary – the studio behind such franchises as “Dune,” “Pacific Rim,” and the Monsterverse featuring Godzilla and Kong – will further the fan experience by creating a dedicated space that allows visitors to connect with their favorite films and television series through interactive attractions, bringing the Hollywood cinematic experience to a global audience.

“Legendary has a rich library of marquee titles and a commitment to quality genre and compelling storytelling that is perfect for exceptional location-based experiences,” says James Ngo, executive vice president, franchise management, Legendary Entertainment. “The fans of our projects and franchises are paramount to what we do, and we are thrilled to partner with Studios Occitanie for the opportunity to offer another unforgettable way to transport audiences into our expansive worlds and stories.”

“We are proud to be the first Legendary location-based experience in the world that will feature attractions based on multiple titles from the renowned entertainment company,” says Bruno Granja, Studios Occitanie Méditerranée. “The great quality of the IP and the philosophy of Legendary’s licensing team to develop this concept comforts us in the future success of the complex. A lot of fans will discover a new way to have fun and experience their favorite Hollywood movies and TV series.”

The partnership with Studios Occitanie is the first of its kind for Legendary within the global experiential space, where multiple IPs will live under one umbrella. Bringing a collection of Legendary’s IP together opens new frontiers for the global entertainment company to further build upon its brand.



The image is a promotional graphic for the movie Pacific Rim: Shatterdome Strike. It features a large, dark, mechanical kaiju (Giant Monster) in the foreground, with a cityscape in the background. A yellow and blue mecha (Jaeger) is flying in the sky. The title "PACIFIC RIM SHATTERDOME STRIKE" is prominently displayed in the bottom right corner. There are also social media icons and a website URL at the bottom.

Legendary Entertainment has formed a new partnership with Studios Occitanie to bring its IP to a dedicated family entertainment center in the forthcoming Studios Occitanie Méditerranée theme park in the South of France, slated to open to the public in 2025. Located in Béziers, Studios Occitanie Méditerranée is a world-class business and entertainment hub dedicated to the global media industry and its fans. Located on France's Mediterranean coast and a 40-minute drive from the city of Montpellier, the 217-acre mixed development will include a professional film studio, multiple entertainment offerings as well as retail, dining and hospitality. Legendary - the studio behind such franchises as "Dune," "Pacific Rim," and the Monsterverse featuring Godzilla and Kong - will further the fan experience by creating a dedicated space that allows visitors to connect with their favorite films and television series through interactive attractions, bringing the Hollywood cinematic experience to a global audience.

"Legendary has a rich library of marquee titles and a commitment to quality genre and compelling storytelling that is perfect for exceptional location-based experiences," says James Ngo, executive vice president, franchise management, Legendary Entertainment. "The fans of our projects and franchises are paramount to what we do, and we are thrilled to partner with Studios Occitanie for the opportunity to offer another unforgettable way to transport audiences into our expansive worlds and stories."

"We are proud to be the first Legendary location-based experience in the world that will feature attractions based on multiple titles from the renowned entertainment company," says Bruno Granja, Studios Occitanie Méditerranée. "The great quality of the IP and the philosophy of Legendary's licensing team to develop this concept comforts us in the future success of the complex. A lot of fans will discover a new way to have fun and experience their favorite Hollywood movies and TV series."

The partnership with Studios Occitanie is the first of its kind for Legendary within the global experiential space, where multiple IPs will live under one umbrella. Bringing a collection of Legendary's IP together opens new frontiers for the global entertainment company to further build upon its brand.

<https://www.midilibre.fr/2021/11/18/le-geant-du-jeu-video-ubisoft-choisit-beziers-pour-construire-son-premier-centre-immersif-9935384.php#:~:text=C'est%20d%C3%A9sormais%20officiel%20%3A%20le,300%20000%20visiteurs%20par%20an> :

[Accueil](#) > [Economie](#)

## Ubisoft choisit Béziers pour construire son 1er "centre immersif" et offrir au visiteur une expérience unique



[Economie](#), [Jeux vidéo](#), [Occitanie](#), [Béziers](#)

<https://www.20minutes.fr/arts-stars/culture/3176535-20211120-beziers-futur-centre-immersif-ubisoft-veut-transformer-visiteurs-lapins-cretins> :

ACCUEIL > ENTERTAINMENT > CULTURE

# Béziers : Avec son futur « centre immersif », Ubisoft veut transformer les visiteurs en Lapins crétiens

**JEUX VIDEO** Le studio a choisi d'installer son nouveau concept de parc dans les futurs Studios Occitanie Méditerranée, au domaine de Bayssan

Nicolas Bonzom  |  Publié le 20/11/21 à 11h05 — Mis à jour le 20/11/21 à 11h05

0  COMMENTAIRE 15  PARTAGES



## À LIRE AUSSI



09/11/21 | **BLOCKCHAIN**  
Jeux vidéo : Les prochains jeux d'Ubisoft pourraient bien exploiter la...



13/01/21 | **S'AMUSER, IL FAUT**  
« Star Wars » : Un nouveau jeu en monde ouvert annoncé par Ubisoft



15/05/21 | **JEUX VIDEO**  
« The Division » : Nouveaux jeux, film...



## Béziers : Ubisoft va créer un parc d'attraction autour de ses jeux vidéo

 28052  Hubert Vialatte  Publié le 30 décembre 2021 à 20:00

Partagez  
l'article




Décidément, tout sourit à Béziers en matière d'attractivité économique en cette fin d'année. Après l'annonce, le 16 novembre, par le président de la République Emmanuel Macron, d'une aide de 200 M€ pour le projet de gigafactory d'hydrogène décarboné porté par Genvia, Ubisoft officialise le lancement, en 2025, de son premier centre immersif, au Domaine de Bayssan, à l'ouest de Béziers.

<https://toulousesecret.com/cinema-parc-attractions-toulouse/>

## ✳ TOULOUSE SECRET

# Cinéma : un gigantesque parc d'attractions dédié au 7ème Art va ouvrir non loin de Toulouse !

Vous êtes fans de cinéma, de jeux-vidéos et de digital ? Bonne nouvelle, un parc à thème dédié à ces univers ouvrira ses portes en 2024 à seulement 2h de Toulouse !

 [Inès Azouz](#) - Journaliste • avril 18, 2022



*Les cinéphiles de la **région Occitanie** ont de quoi se réjouir ! En partenariat avec la très célèbre société de production américaine **Paramount** (à qui on doit les films *Titanic*, *Forrest Gump*, *Le Parrain...*), un **parc d'attractions dédié au cinéma** ouvrira ses portes dans le **Domaine de Bayssan**. Situé à seulement 2h de route de Toulouse, ce parc à thème sera accessible au public dès **2024** !*

## Un immense parc d'attractions proche de Toulouse !

Imaginez un [parc à thème dédié à des grands blockbusters](#) comme **Avengers**, **Transformers** ou **Mission Impossible** ! D'ici 2 ans, ce rêve sera réalité ! Un gigantesque **parc d'attractions** de plus de **140 hectares** occupera le **Domaine de Bayssan**, non loin de **Béziers** et à 2h de Toulouse. Une grande première en France qui ravira les amateurs de **cinéma** et de **jeux-vidéos** !

En effet, **Ubisoft** sera également de la partie et mettra au service de ce **parc d'attractions** son univers et l'esthétique de ses jeux parmi lesquels on peut compter **Prince Of Persia**, **Rayman**, **Assassin's Creed** ou encore les **Lapins Crétins** ! Au programme, vous pourrez découvrir des **manèges à sensations fortes**, des incontournables **montagnes russes** mais aussi des musées et des **restaurants à thèmes** ! Vivement 2024 !

# Le centre d'attraction d'Ubisoft à Bayssan se précise un peu plus

## ÉCONOMIE

Robert Ménard a eu pour la première fois un long entretien avec le vice-président du géant de l'industrie vidéoludique. Qui a confirmé au maire le choix d'installer le premier « game park » à Béziers.

**Patrice Espinasse**  
pespinasse@midilibre.com

C'est un rêve qui n'est peut-être plus très loin de devenir réalité. Béziers a de fortes chances d'accueillir le premier parc d'attraction d'Ubisoft. Comme *Midi Libre* l'avait révélé mi-novembre, l'entreprise de développement de jeux vidéo souhaite installer son premier centre immersif au domaine de Bayssan.

Lundi, Jean de Rivières, vice-président en charge de l'activité Parcs d'attraction d'Ubisoft, a téléphoné depuis les États-Unis au maire de Béziers pour lui confirmer le choix du géant de l'industrie vidéoludique de créer son premier « game park » dans la cité de Riquet. Il prendrait place d'ici 2025 ou 2026 au sein des Studios Occitanie Méditerranée, un vaste complexe dédié au cinéma et aux jeux vidéo. « *M. de Rivières m'a confirmé vouloir transcrire leurs jeux vidéo dans un parc d'attraction et le choix de Béziers, explique Robert Ménard. Il m'a aussi confirmé toute la confiance en Bruno*

*Granja* (président de Studios Occitanie Méditerranée et architecte du projet de Bayssan, ndlr). *Ils croient à ce projet. Je ne les avais jamais eus directement, si ce n'est pas l'intermédiaire de Bruno Granja.* »

**« C'est une chance et il ne faut pas la laisser passer »**

À l'issue de l'entretien avec Ubisoft, le maire de Béziers s'est montré emballé. « *J'ai toujours été prudent mais je sens que les choses sont en train de bouger. Ça prend forme. C'est une chance et il ne faut pas la laisser passer. Je touche du bois. Ce projet peut transformer l'image de la ville et du Biterrois.* »

Robert Ménard attend désormais de pouvoir échanger sur le sujet avec Kléber Mesquida, le patron du Département. Ce sera le 6 janvier, lors de la réunion du Syndicat mixte du domaine de Bayssan, géré à 70 % par le conseil départemental et à 30 % par la Ville de Béziers.

Le « game park » pourrait accueillir plus de 300 000 visiteurs par an. « *L'ensemble du site, lui, attirerait 1,3 million de visiteurs* », prévoit Bruno Granja.



Le premier « game park » d'Ubisoft verra-t-il le jour à Béziers ?

## Lapins crétins, Rayman, Just Dance...

**EXPÉRIENCE** S'il voit le jour au domaine de Bayssan, le « game park » s'étendrait sur 3 000 à 5 000 m<sup>2</sup>. Il aurait pour ambition de faire vivre aux visiteurs une expérience de divertissement unique en les plongeant dans des mondes interactifs directement inspirés de jeux vidéo développés par Ubisoft et qui ont fait la renommée du géant de l'industrie vidéoludique : Assassin's Creed, Far Cry, Les Lapins crétins, Prince of Persia, Just Dance ou encore Rayman, dont le premier épisode a été conçu dans le studio montpelliérain. La plupart de ces univers virtuels, en tout cas les plus célèbres, seraient ainsi exploités pour la première fois au monde en « réel », à Béziers.



tous les records de visionnage sur Netflix. Image Riot Games & Fortiche Production.

ement se g...  
ues-uns quittent  
s télétravaillent  
ord-américains  
age », explique  
qui dirige, à  
salle du studio  
ons d'euros de

ul à pointer les  
le rémunération  
Américains. En  
hauffe des coûts  
osition compéti-  
iane Le Bars. Les  
taient en Asie il y  
sont revenues  
inancement et le  
rix. Caribara a  
pour attirer les  
y, sur les 90 col-  
lio, 14 nationali-  
dernière recrue

net de favoriser  
té sociale mais  
un besoin précis  
de l'art privée  
à Lyon, propose  
rière rentrée, sur  
ge d'Angoulême  
mation en deux  
de story-board  
le traduction du  
e en scène).

ause, la forma-  
ra, seule, répon-  
es studios. Plu-  
réfléchissent à  
structure de for-  
oppement de la  
? permettrait de  
yant des compé-  
ans des secteurs  
mme l'architec-  
: à prendre dans  
u de formations  
suggèrent cer-

## Godzilla et King Kong rallient le projet de parc d'attractions de Béziers

**Legendary Entertainment s'associe aux Studios Occitanie Méditerranée autour d'un projet de centre de divertissement consacré aux industries culturelles et médiatiques.**

**Hubert Vialatte**

— Correspondant à Montpellier

Godzilla et King Kong en 2026 à Béziers ? C'est possible. Legendary Entertainment, société de production californienne derrière les deux franchises internationales, a annoncé fin mai un partenariat avec Studios Occitanie Méditerranée. Le complexe de 58 hectares à l'ouest de Béziers, dans la zone d'activité du domaine de Bayssan, porte un projet de parc à thème consacré aux industries culturelles et médiatiques. « C'est l'aboutissement de plusieurs mois de négociations », glisse Bruno Granja, président de Studios Occitanie Méditerranée. Ce sera le premier centre de divertissement Legendary au monde. » L'acquisition des droits de licence permettra de créer des unités thématiques autour des productions phares, comme « Dune » ou « Pacific Rim », sur environ 10.000 mètres carrés de bâti.

Après celle d'Ubisoft, l'an dernier, c'est la deuxième marque d'intérêt importante pour le projet occitan. Leur point commun : « La part prépondérante des nouvelles technologies et de l'animation, avec la possibilité pour les visiteurs de tourner leurs propres films ou de vivre leurs propres aventures, avec du matériel à disposition », résume Bruno Granja. « Nous voulons

montrer l'envers du décor : comment est fabriqué un film, une série ou un jeu vidéo, ce qu'est un script, la création des costumes, etc. déroule le dirigeant. Les gens raffolent de cette dimension making of. » « Les visiteurs pourront se connecter en profondeur avec leurs séries ou films favoris, à travers des spectacles interactifs », annonce, dans un communiqué, James Ngo, vice-président de Legendary, qui se dit séduit par « la localisation stratégique, proche de la Méditerranée, et à quarante minutes de la métropole de Montpellier ».

**Angelotti crée une foncière**

Le groupe immobilier Angelotti, situé à Béziers et qui réalise dans le sud de la France un chiffre d'affaires d'environ 150 millions d'euros, va créer une foncière pour l'aménagement du site, en lien avec l'opérateur Viaterro (Béziers Méditerranée), et pour la construction et la vente en bloc des futurs murs à un pool d'investisseurs. Les locaux seront ensuite donnés à bail aux exploitants.

L'investissement se chiffre à 371 millions d'euros. Et « la porte est ouverte pour la venue d'autres actionnaires dans la foncière », précise Roch Angelotti, DG de l'aménageur-promoteur. Pourquoi tenter l'aventure ? « Ubisoft et Legendary sont des marques à visibilité immédiate. Cela assure un lancement rapide du parc » et donc une rentabilité rapide. Selon lui, le créneau immersif, avec hologrammes, expériences sensibles et projections, est prometteur : « Une diversification des parcs touristiques s'impose, avec le développement du métavers. » ■



**Studios Occitanie Méditerranée**



2 h ·

Extrait délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération BEZIERS-MEDITERRANEE dans sa séance du 16/05/2022.

---

2022-05-3 / 1- Soutien au projet Studios Occitanie Méditerranée (SOM), domaine de Bayssan à Béziers.

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice : 55  
Présents : 37  
Représentés : 17  
Absents : 1  
Suffrages exprimés : 46  
Pour : 46  
Contre : 0

Abstention : 8 (Bernard AURIOL, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU)

---

# 1<sup>er</sup> Rapport intermédiaire de la concertation continue

Construction d'un complexe immersif dédié aux industries médiatiques "Studios Occitanie" sur le Domaine de Bayssan

1<sup>er</sup> rapport intermédiaire des garantes, couvrant la période d'avril 2021 à novembre 2022

Floriane Danhyer

Patricia Lhermet

Date de remise du rapport, le 29 novembre 2022



## Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
Les dates clefs de la concertation sous l'égide de la CNDP .....	3
La mission des garantes .....	3
Fiche d'identité du projet .....	4
Maître d'Ouvrage .....	4
Contexte du projet .....	4
Localisation du projet.....	4
Objectifs du projet selon le Maître d'ouvrage .....	5
Caractéristiques principales du projet .....	6
Coût .....	6
Calendrier prévisionnel communiqué par le porteur de projet .....	6
Rappel des engagements pris par le responsable de projet à la suite de la concertation préalable .....	7
Engagements du responsable de projet.....	7
Actualités liées au projet et évolutions .....	10
Rappel des évolutions du projet issues de la phase de concertation préalable .....	10
Précisions apportées au projet durant les derniers mois .....	11
Développement des partenariats et évolution du statut du porteur de projet.....	12
Dépôt d'une demande d'autorisation d'aménagement : Déclaration de Projet.....	13
Actualités sur le projet voisin du Département de l'Hérault « les Jardins de la Méditerranée » et impacts sur le projet Studios Occitanie .....	13
Avancement des études et démarches du Maître d'Ouvrage .....	14
Que s'est-il passé cette année en matière de participation ?.....	14
Le suivi des engagements du porteur de projet .....	14
Réunions auxquelles ont participé les garantes/prescriptions au maître d'ouvrage .....	16
Avis des garantes sur le déroulement de la concertation .....	19
Les arguments exprimés.....	19
La suite de la concertation continue .....	20
Préconisation des garantes sur la suite de la concertation continue et demande de précisions au responsable de projet.....	20
Liste des annexes.....	22

## Préambule

Suite à la concertation préalable, menée du 7 septembre au 14 novembre 2020 sur le projet de Construction d'un complexe immersif dédié aux industries médiatiques "Studios Occitanie", le porteur de projet a décidé de le poursuivre. Le droit à l'information et à la participation du public se poursuit donc également, conformément aux obligations mentionnées à l'article L121-14 du code de l'environnement. La Commission Nationale du Débat Public a chargé Floriane DANHYER et Patricia LHERMET de suivre en tant que garantes cette nouvelle phase de concertation, dite « continue », jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique.

Le présent document est le rapport intermédiaire n° 1 des garantes, couvrant la période d'avril 2021 à novembre 2022. Force est de constater que depuis février 2021, aucune démarche d'information et de participation du public n'a été mise en place par le maître d'ouvrage\*. Nous constatons et concluons donc qu'à ce jour, il n'y a pas eu de concertation continue.

Ce bilan revient sur les engagements pris par le porteur de projet à l'issue de la concertation préalable, il rend transparentes les préconisations formulées par les garantes pour garantir le droit à l'information et la participation, et la manière dont le porteur de projet en a tenu compte. Ce rapport indique aussi les préconisations des garantes pour la suite de la concertation continue.

## Les dates clés de la concertation sous l'égide de la CNDP

- 21 octobre 2019 : la CNDP est saisie par Bruno Granja, Président de la SAS Studios Occitanie Méditerranée porteuse du projet
- 7 septembre au 14 novembre 2020 : la concertation préalable est menée sous l'égide de François TUTIAU et Emmanuel NADAL
- 10 décembre 2020 : Publication du bilan des garants
- Février 2021 : Publication de la décision du porteur de projet de poursuivre son projet
- Avril et mai 2021 : Floriane DANHYER et Patricia LHERMET sont désignées garantes par la CNDP afin de veiller à la bonne information et à la participation du public jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique.
- **Novembre 2022 : Publication du rapport intermédiaire n°1**

## La mission des garantes

La Commission nationale du débat public (CNDP) est une institution indépendante du gouvernement, chargée de **défendre le droit individuel de participer et d'être informé sur des projets ayant des impacts sur l'environnement**. Afin de veiller au bon respect de ce droit, elle désigne un.e ou des garant.e.s neutre.s vis-à-vis du projet, indépendante.s à l'égard de toute personne le concernant (maître d'ouvrage, parties prenantes, etc.), et dont le rôle est de garantir la qualité des démarches de concertation mises en place par le porteur de projet.

Les garantes reçoivent une **lettre de mission** qui spécifie les attentes de la Commission nationale du débat public concernant la démarche participative et informative, dans le cadre du projet concerné<sup>1</sup>.

Tout au long de leur mission, les garantes font attention à la transparence, la sincérité, l'intelligibilité des informations transmises ; elles veillent à **traiter de manière équivalente chaque argument**, quelle que soit son origine (expert, responsable du projet, citoyen, élu, collectivité, association, etc.), et à inclure tous les types de publics, en particulier les plus éloignés de la décision.

---

<sup>1</sup> Annexe 1 – Lettre de mission des garantes

\* hormis des articles de presse et des publications sur réseaux sociaux



Dans le cadre de la concertation continue, **les garantes s'assurent que** :

- Les recommandations des garant.e.s et les engagements du maître d'ouvrage issus de la concertation préalable soient bien pris en compte dans le processus ;
- Les conditions d'un dialogue entre tous les publics soient réunies, et à ce que le responsable du projet apporte des réponses aux arguments et interrogations du public ;
- Les évolutions du projet et l'ensemble des études et des expertises soient transmises de manière intelligible et complète au public, puis fassent l'objet d'échanges argumentés.

## Fiche d'identité du projet

### Maitre d'ouvrage :

La SAS « **la Française du Divertissement** », créée à l'été 2022, prévoit statutairement de **se substituer** à la SAS « **Studios Occitanie Méditerranée** », jusqu'ici porteuse du projet et représentée par Monsieur **Bruno Granja**.

M. Granja rappelle que **son apport au projet** consiste toujours, au sein de la Française du Divertissement, à « *apporter ses connaissances techniques et industrielles afin de favoriser la réalisation de l'objet social [de la société] dans les domaines suivants : la création, l'acquisition, le développement, la location, l'installation, l'exploitation de tout établissement de fonds de commerce se rapportant aux activités de studios de cinéma et de tous autres médias, et des services de pré-production, de production et de postproduction y afférents* ».

### Contexte du projet :

Il s'agit d'un « **complexe immersif destiné aux médias** ».

Le projet prévoit un **pôle principal industriel** (studios de production, enregistrement et tournage proprement dits, comprenant une partie thématique ouverte au public), et **deux pôles annexes** : hébergement, et tourisme (services et loisirs).

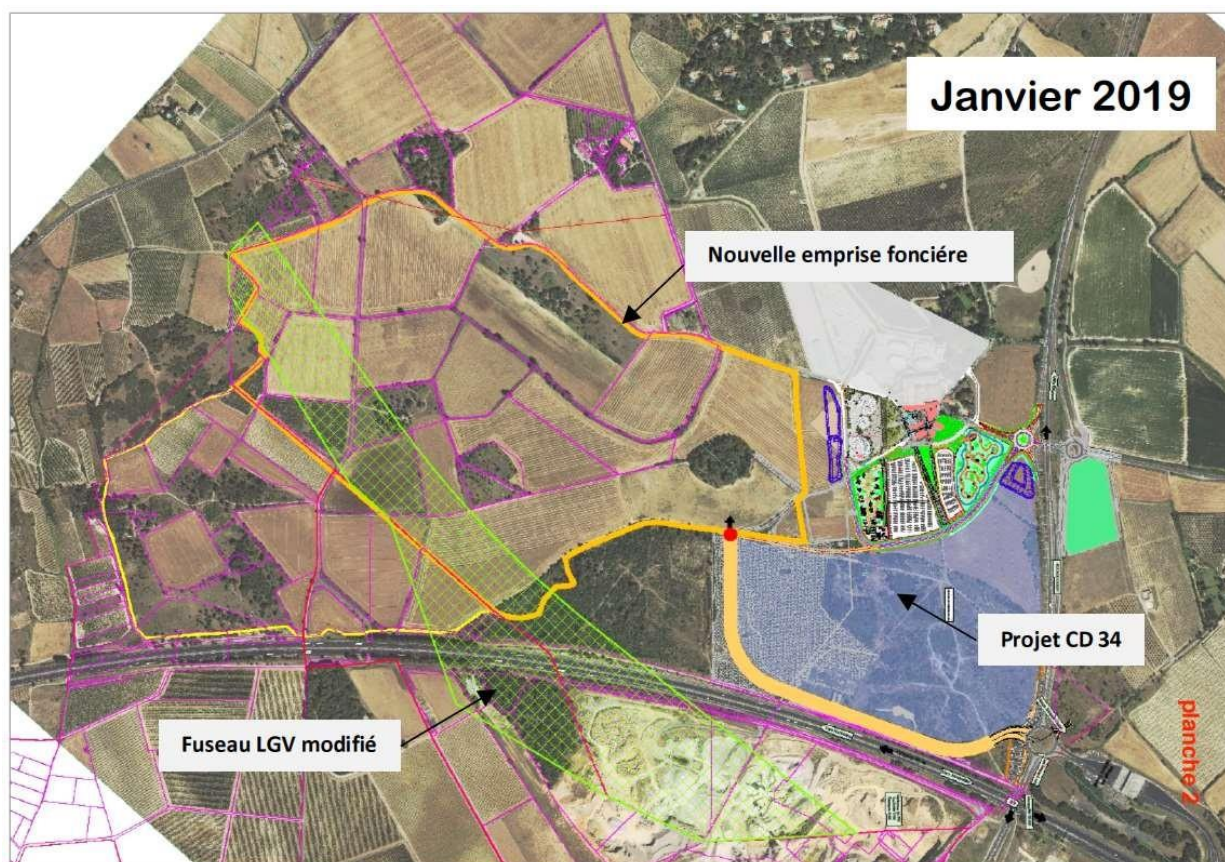
Le **SCOT du biterrois, approuvé en juin 2013**, classe le **secteur de Bayssan** dans le **Pôle de Développement d'Intérêt Territorial Béziers Ouest**, avec une dotation d'extension urbaine de 110 hectares (orientation 4.1.2). Cet espace a vocation à accueillir « prioritairement les grandes et les moyennes entreprises dont l'impact économique et le rayonnement dépassent les limites ou les besoins du territoire ». A noter que le SCOT du Biterrois est encore en cours de révision en 2022, sa version définitive n'étant pas arrêtée à ce jour.

Le projet s'inscrit par ailleurs dans le **PLU de la commune de Béziers** qui, après révision générale prescrite en décembre 2013, a été **arrêté** par Délibération du Conseil Municipal **le 4 février 2020**, et **approuvé** dans sa version adaptée après enquête publique, **en séance du Conseil Municipal du 6 avril 2021**.

### Localisation du projet :

Le projet se situe à 6 km du centre de la ville de Béziers, en bordure immédiate de l'autoroute A9 - sortie 36. Son assiette foncière est l'entière propriété du Syndicat Mixte des vallées de l'Orb et du Libron, avec lequel le maître d'Ouvrage indique disposer d'un accord.

La carte suivante, extraite du document diffusable communiqué par le maître d'ouvrage aux garantes en novembre 2022 et disponible en annexe<sup>2</sup>, situe le projet dans son emprise actuelle (le paragraphe « actualités liés au projet et évolution » ci-après précise les étapes d'évolution de l'emprise foncière).



### Objectifs du projet selon le Maître d'Ouvrage :

Le projet de complexe immersif destiné aux industries médiatiques<sup>3</sup> n'a pas reçu à ce jour de nom commercial : celui-ci sera dévoilé quelques mois avant l'ouverture, selon le maître d'ouvrage. Ce complexe est un studio destiné à promouvoir les activités médiatiques dans un but de :

- Dynamiser l'économie locale
- Repositionner l'offre médiatique
- Mettre en avant l'expérience française

Selon le porteur de projet, le site ouvert au public proposera une expérience immersive unique dans l'univers des médias.

Il ne s'agit pas de la réalisation d'un parc à thèmes tel qu'il peut être imaginé en faisant référence aux parcs du nord de la France, ou à certaines traductions qui peuvent être faites du projet.

<sup>2</sup> Annexe 2 - Rapport CNDP oct22 V2 MAJ nov22

<sup>3</sup> Le Maître d'ouvrage utilise le terme média dans le sens de « procédé permettant la distribution, la diffusion ou la communication d'œuvres, de documents, ou de messages sonores ou audiovisuels (presse, cinéma, affiche, radiodiffusion, télédiffusion, vidéographie, télédistribution, télématique, télécommunication) »

## Caractéristiques principales :

Le projet de Studios Occitanie est constitué de 3 grands pôles :

- Un pôle touristique constitué :
  - o D'unités de divertissement en lien avec la thématique médias
  - o D'espaces de services
  - o D'espaces de loisirs, de restauration
- Un pôle industriel (pôle principal) destiné aux professionnels des médias, offrant l'ensemble des services nécessaires aux diverses productions. Cet espace dans sa première phase comportera la réalisation à minima des infrastructures nécessaires à la production des contenus médias et des services indispensables au fonctionnement des espaces ouverts au public. Un espace de formation aux métiers du divertissement (management, tourisme, média...) sera installé. Celui-ci sera complété d'un centre de recherche, incubateur startup afin de créer un véritable centre où la création est au centre du dispositif.
- Un pôle hébergement.

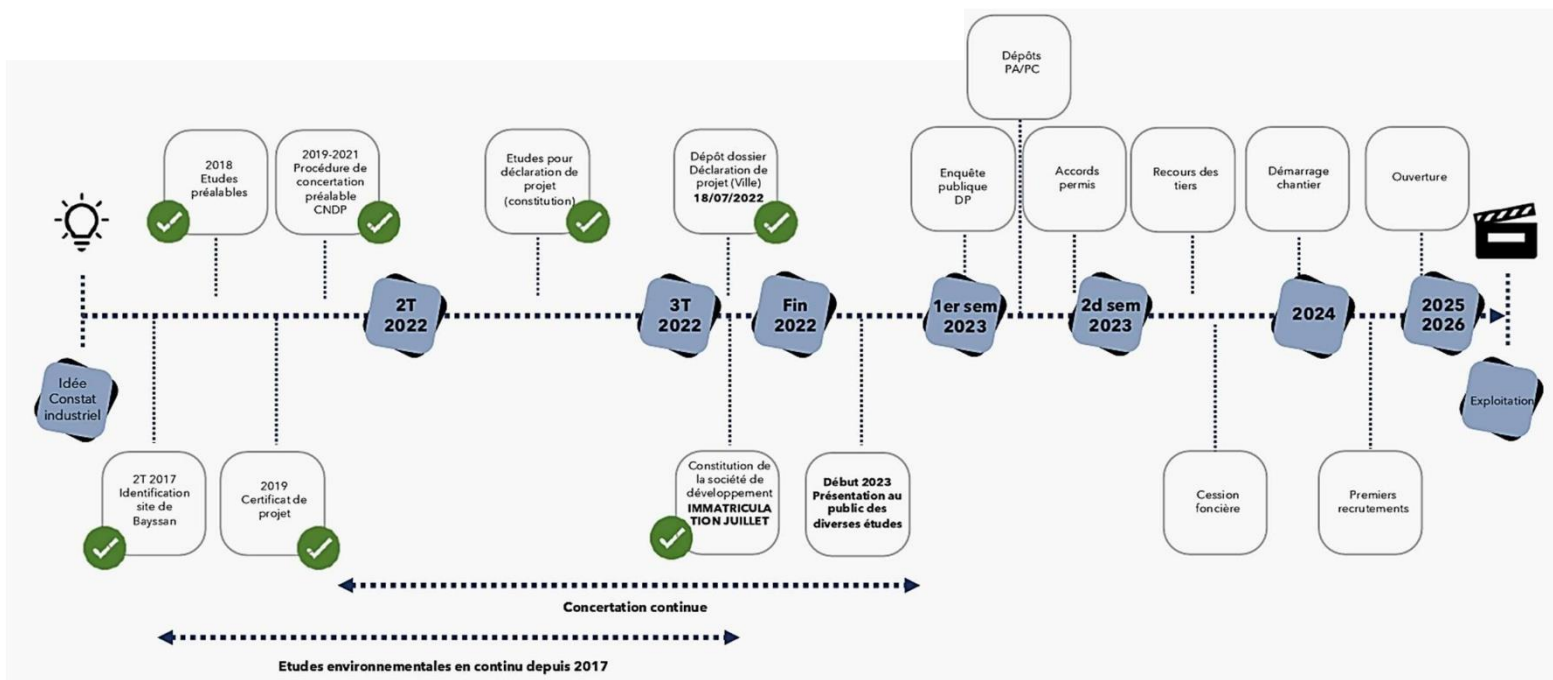
Le projet détient une **emprise foncière de 78 hectares dont 20 hectares non constructibles réservés pour la sanctuarisation du fuseau LGV**. Ce foncier fait toujours parti de l'emprise foncière globale mais ne permet pas la réalisation de bâtiments sur celui-ci sans tracé définitif fixé par Réseau ferré de France (RFF devenu aujourd'hui SNCF Réseau). Enfin, selon le maître d'ouvrage : « *afin de préserver un maximum d'espaces non construits, le projet dans le cadre de la Déclaration de Projet a été optimisé à 47,6 hectares* »<sup>4</sup>.

## Coût :

L'investissement global est estimé à ce jour à **380 millions d'euros environ**. Sur le pôle tourisme / service, l'importance de l'investissement est justifiée par le coût des technologies immersives.

## Calendrier prévisionnel communiqué par le porteur de projet

(cf. Annexe 2 - Rapport CNDP oct22 V2 MAJ nov22):



<sup>4</sup> Annexe 2 - Rapport CNDP oct22 V2 MAJ nov22

# Rappel des engagements pris par le responsable de projet à la suite de la concertation préalable

## Engagements du responsable de projet

En février 2021, en réponse aux différents questionnements du public (citoyens, associations, élus) formulés pendant la phase de concertation préalable, le maître d'ouvrage a formulé un certain nombre d'intentions et de propositions, tant sur la conception de son projet et de son insertion dans l'environnement, que sur la manière dont il entend poursuivre l'information et la participation du public. Ces actions ont été répertoriées dans un tableau de suivi disponible en annexe<sup>5</sup> du présent rapport.

Les recommandations des garants de la concertation préalable et les engagements associés pris par le maître d'ouvrage en conséquence sont les suivants :

### Recommandation des garants n°1 :

**Poursuivre et approfondir les études environnementales** (notamment pour définir le mode d'alimentation en eau du site), **et porter leurs résultats à la connaissance du public** dès qu'ils auront été validés par les experts, selon une information adéquate. Plusieurs modalités de diffusion et d'échanges pourront être envisagées par le MO : publication sur son site internet, réunions publiques, avis sur les réseaux sociaux, diffusion d'un flyer en mairie de Béziers et à la CABM etc.

Au sujet de ces études sur les impacts environnementaux, il est souhaitable qu'une collaboration puisse s'établir entre les cabinets spécialisés du porteur de projet Studios Occitanie Méditerranée et du Département de l'Hérault qui porte le projet des Jardins de la Méditerranée, afin de pouvoir réaliser une première évaluation des impacts cumulés des deux projets sur l'environnement.

Il paraît également indispensable de **faire participer les associations environnementales** afin d'aller un peu plus loin dans l'analyse des résultats de ces études, et dans la définition des mesures à mettre en œuvre pour éviter, réduire ou compenser (ERC) les impacts du projet sur l'état naturel du site.

### Engagements du maître d'ouvrage :

- Le futur projet prendra en compte tous les enjeux environnementaux dans toutes leurs dimensions, ces enjeux touchent aussi le développement humain.
- Il est bien évident qu'une prise en compte des effets cumulés sera incluse dans nos dossiers. Nous affirmons toute notre ouverture à l'étude des différentes synergies entre nos deux projets.
- Les différents acteurs de l'environnement seront impliqués afin d'envisager les mesures adéquates nécessaires à l'intégration dans l'environnement.
- A compter du second semestre de cette année (2021), suite à nos études complémentaires, un atelier sera proposé sur les aspects environnementaux dans leur ensemble

### Recommandation des garants n°2 :

**Diffuser les informations concernant les partenaires** financiers, les marques et les enseignes au fur et à mesure des possibilités, sur le site Web et lors des réunions périodiques.

- Aucun engagement pris sur ce point par le maître d'ouvrage

### Recommandation des garants n°3 :

**Maintenir une coopération étroite avec les propriétaires riverains du site**, par l'intermédiaire de l'Association qui a été créée pour la défense des riverains, **afin qu'ils puissent participer à la définition des mesures de protection à mettre en œuvre pour diminuer, voire supprimer un**

---

<sup>5</sup> Annexe 3 - Tableau suivi\_recommandations engagements suite concertation préalable

**certain nombre de nuisances. Les associer à la réalisation du nouveau plan de circulation qui sera établi, en concertation avec les collectivités territoriales compétentes dans ce domaine.**

Engagements du maître d'ouvrage :

- Les points soulevés par les riverains durant la concertation sont pris en compte dans l'élaboration du nouveau schéma d'intention du projet ; ce schéma sera présenté aux riverains.
- Réunions de travail avec l'Association de défense des riverains : des contacts ont déjà été pris par le MO avec les responsables de cette association.
  
- Le MO sera aux côtés des riverains afin de travailler avec les collectivités compétentes pour l'élaboration d'un plan de circulation approprié au projet développé ; la préoccupation des riverains sera prise en compte,
- Réunions de travail avec les collectivités compétentes et l'association des riverains

Recommandation des garants n°4 :

**Créer des partenariats locaux avec les institutions locales** : collectivités territoriales, établissements publics (par exemple Pôle Emploi), chambres consulaires (C.C.I. de l'Hérault, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture), associations de quartier, associations développant des actions dans le domaine de l'audiovisuel, IUT de Béziers, écoles spécialisées dans les domaines du cinéma, des métiers du Multimédia et du numérique.

Engagements du maître d'ouvrage :

- Un fil conducteur avec les institutionnels et collectivités sera mis en place afin de travailler les questions économiques, enjeu majeur du territoire. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, il sera pris contact avec les associations mais aussi les futurs utilisateurs au travers des productions afin de favoriser l'emploi local.
- Réunion de travail avec les partenaires socio-économiques

Recommandation des garants n°5 :

D'une manière générale, **assurer une continuité de l'information et de la participation du public** :

1. Par le maintien et l'enrichissement du site internet dédié au projet :
  - Rétablir le lien vers le dossier de concertation, intégrer les fichiers additionnels de la concertation, le bilan des garants, la réponse du MO.
  - Supprimer l'image du Grand Huit, en page d'ouverture, qui ne correspond pas au contenu du projet et la remplacer par une autre image plus en adéquation avec les objectifs poursuivis par le projet
  - Prévoir un questionnaire en ligne afin de permettre au public de poser des questions au MO, avec publication des réponses du MO
  - Actualiser régulièrement le site avec les nouveaux événements, les nouveaux documents, les réunions prévues et leurs comptes rendus, les évolutions du calendrier etc.
2. Par la tenue périodique de points presse (par exemple tous les 6 mois) ;
3. Par l'organisation de réunions publiques régulières ; pourraient être invitées en priorité à ces réunions, toutes les personnes qui se sont impliquées dans cette concertation en participant aux réunions, rencontres et ateliers publics, et notamment les riverains du site ;
4. Par la mise à disposition du grand public de tous les documents qui seront produits durant toute la post concertation, par des moyens de diffusion diversifiés
5. Par la mise en place d'une information spécifique pour la phase travaux

Engagements du maître d'ouvrage :

- Le MO s'engage à **améliorer son site internet** avec la mise en place de fiches d'informations, en lien avec les réseaux sociaux, avec une possible interactivité avec des questionnaires qui

seront proposés au public. Des articles informatifs et un calendrier des grandes étapes à venir du projet seront également publiés sur le site.

- Diffusion des réponses du MO sur le site internet et sur les réseaux sociaux, et information de la diffusion de ces réponses auprès des médias
- Organisation de points presse chaque semestre.
- Mise en place d'un dispositif spécifique lors de la phase travaux.

#### Recommandation des garants n°6 :

**Rechercher les complémentarités avec les infrastructures existantes** pour les tournages de films ou de séries dans le département de l'Hérault et dans la région Occitanie, en liaison avec l'Association Occitanie Films qui œuvre pour attirer les équipes de tournage en Occitanie, pour consolider les filières professionnelles et qui soutient ces filières financièrement, avec l'aide de la Région.

- Aucun engagement pris sur ce point par le maître d'ouvrage. Le MO indique que sa société sera présente aux événements professionnels et pourra être amenée à prendre des initiatives en fonction des partenariats.

#### Recommandation des garants n°7 :

**Clarifier la participation financière des collectivités territoriales pour l'aménagement des parties publiques** (voiries, desserte depuis l'autoroute).

- Aucun engagement pris sur ce point par le maître d'ouvrage. A noter que cette réponse dépend de la position du Département de l'Hérault.

**A ce jour, aucun engagement pris par le maître d'ouvrage dans le cadre de sa décision de février 2021 n'a été suivi d'effet.**

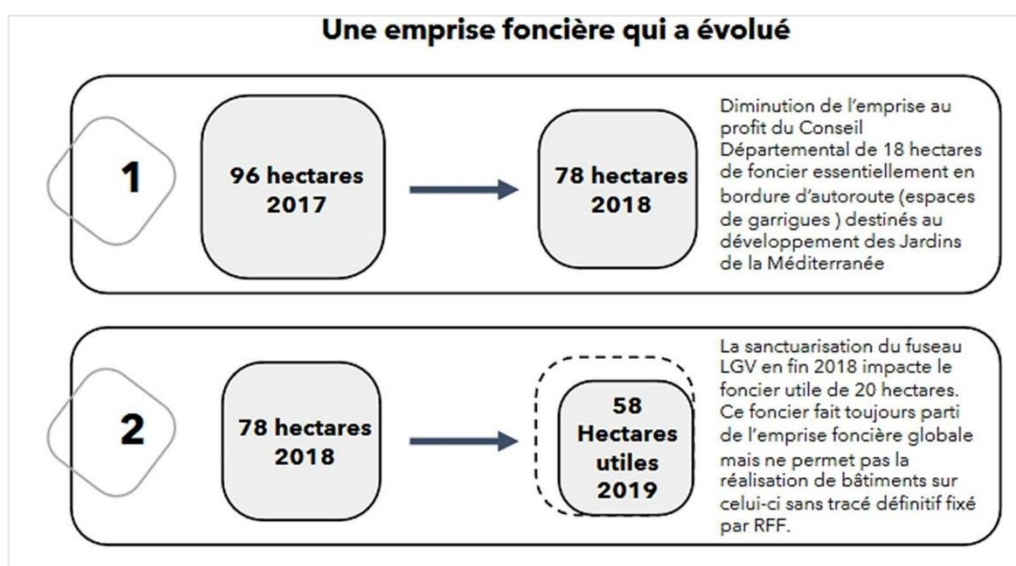
## Actualités liées au projet et évolutions

### L'évolution de l'emprise foncière du projet

L'emprise foncière et bâtie du projet, et son accès définitif, ont évolué à l'issue de la concertation préalable, puis suivant les évolutions successives induites par le contexte évolutif du projet :

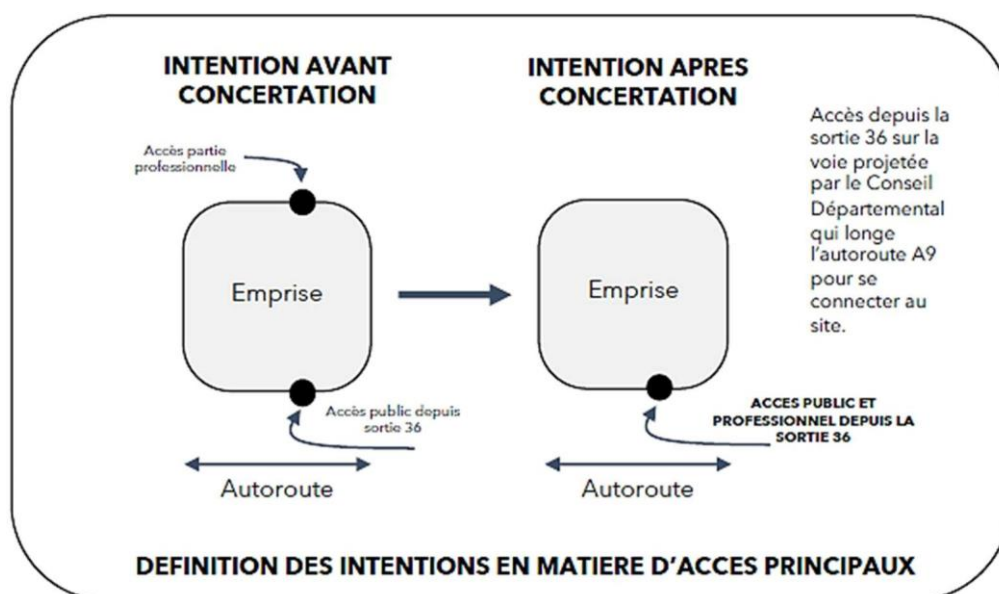
Rappel des évolutions du projet issues de la phase de concertation préalable

- Réduction de l'emprise foncière



Extrait du document du MO « Enseignements de la concertation préalable » - février 2021

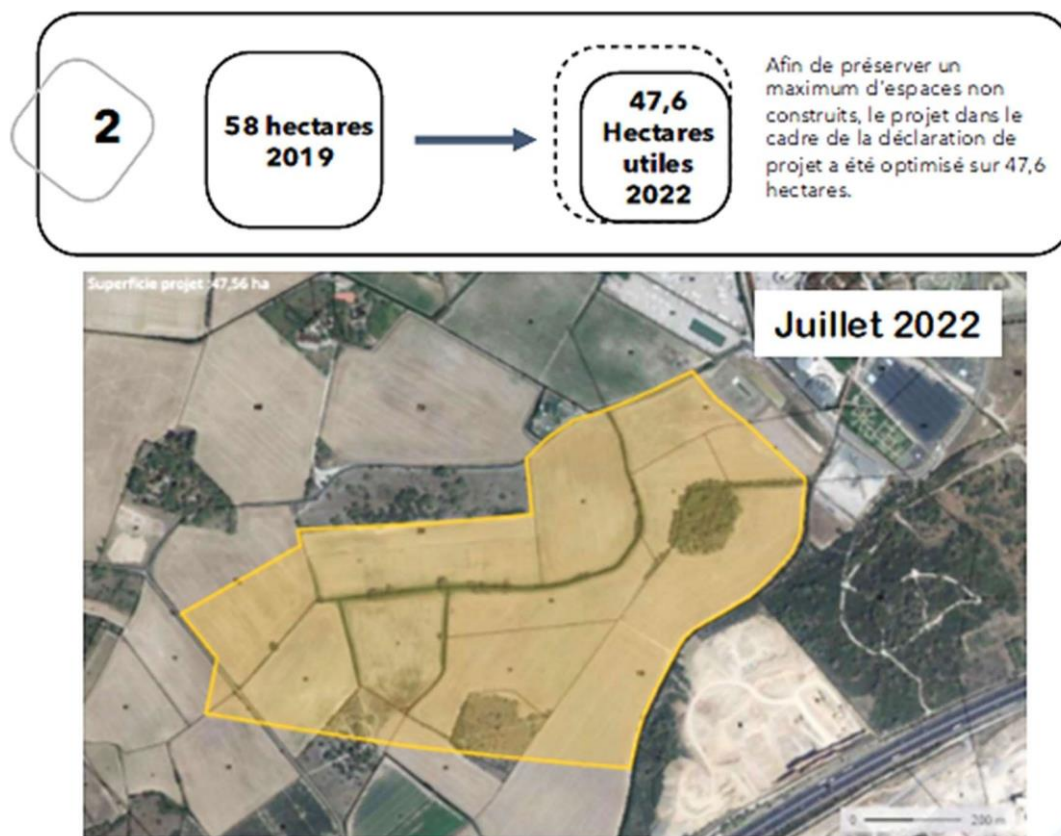
- Entrée public et professionnels commune : suppression de l'entrée nord à proximité des riverains pour répondre à ces derniers :



Extrait du document du MO « Rapport CNDP oct22 V2 MAJ nov22 » - novembre 2022

## Précisions apportées au projet durant les derniers mois

En outre, **l'emprise du projet a à nouveau été réduite** dans le cadre du projet de déclaration de projet « afin de préserver un maximum d'espaces non construits » :



*Extrait du document du MO « Rapport CNDP oct22 V2 MAJ nov22 – page 8 » (en annexe<sup>6</sup> du présent rapport)*

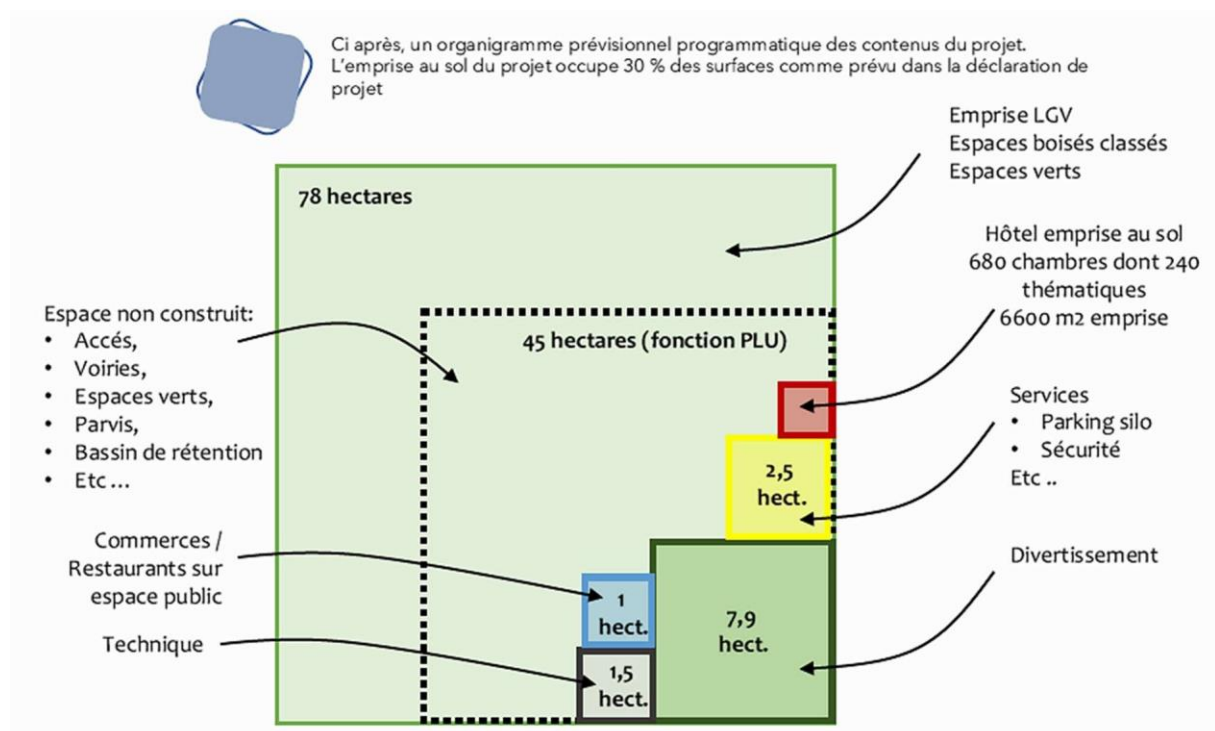
Cette information n'a pas encore été communiquée au grand public.

Aucune autre information n'a été communiquée par le porteur de projet durant les derniers mois par rapport à une évolution éventuelle du projet.

<sup>6</sup> Annexe 2 – Rapport CNDP oct22 V2 MAJ nov22



- Le maître d'ouvrage indique que dans le cadre du dossier de déclaration de projet, la répartition prévisionnelle des emprises bâties a été précisée :



Extrait « Rapport CNDP oct. 2022 (MAJ-nov.2022) - page 8 » (en annexe<sup>7</sup> du présent rapport)

A noter que le document présentant ces dernières évolutions à jour a été communiquées par le maître d'ouvrage aux garantes fin octobre 2022 puis, fin novembre 2022 dans sa version publiable au présent rapport intermédiaire (cf. en annexe : « rapport CNDP oct. 2022 MAJ nov. 2022 »).

## Développement des partenariats et évolution du statut du porteur de projet

La SAS « **la Française du Divertissement** », créée à l'été 2022, prévoit statutairement de **se substituer** à la SAS « **Studios Occitanie Méditerranée** », jusqu'ici porteuse du projet et représentée par Monsieur **Bruno Granja**.

La demande officielle de substitution aurait été faite le 17 juillet dernier par le porteur de projet auprès du **Syndicat Mixte des vallées de l'Orb et du Libron, propriétaire de l'assiette foncière du projet**.

La Française du Divertissement est fondée par la SARL **Explore Entertainment**, elle-même détenue à 100% par Bruno Granja ; Explore Entertainment est détentrice des licences d'exploitation signées avec les marques de médias créatifs partenaires investisseurs et "locomotives" du projet (Ubisoft et Legendary Entertainment dont les partenariats financiers ont été annoncés respectivement en novembre 2021 et en mai 2022).

M. Bruno GRANJA indique par ailleurs qu'il **s'est associé, via Explore Entertainment, au groupe local Angelotti**, Roch Angelotti étant devenu, au sein de la Française du Divertissement, son **partenaire financier sachant en matière d'aménagement immobilier**. Le maître d'ouvrage précise que courant octobre 2022, le groupe Nexity a par ailleurs pris des participations dans le groupe Angelotti.

<sup>7</sup> Annexe 2 –Rapport CNDP oct22 V2 MAJ nov22

Une **future société foncière** sera créée avec le groupe Angelotti et d'autres partenaires financiers, afin d'assurer la future gestion du site par acquisition de la propriété du projet immobilier. **L'ensemble des travaux réalisés pour le projet seront transféré à réception à cette future société.**

En local, le conseil communautaire de l'Agglomération de Béziers Méditerranée a soutenu le projet à l'unanimité des votes exprimés lors de sa séance du 16 mai 2022 (PV en annexe<sup>8</sup>).

## Dépôt d'une demande d'autorisation d'aménagement : Déclaration de Projet

M. Granja a informé récemment les garantes qu'une demande d'autorisation d'urbanisme, sous la forme d'un « **dossier de Déclaration de Projet valant mise en conformité du PLU** » préconisé par ses conseils juridiques (consultation disponible en annexe<sup>9</sup>), avait été **déposée auprès de la mairie de Béziers** le 18 juillet 2022 (justificatif de dépôt en annexe<sup>10</sup>). Un mail retransmis récemment par M. Granja aux garantes indique que la réponse des services instructeurs de la commune est attendue « d'ici fin novembre ». **Si le dossier de Déclaration de Projet reçoit en l'état un avis favorable de la commune**, il pourra cependant faire l'objet de **réserves ou recommandations de la part des services de l'Etat** au moment du contrôle ultérieur de la légalité, comme la DDTM en a informé les garantes dans la cadre d'un entretien réalisé entre les garantes et la DDTM.

## Actualités sur le projet voisin du Département de l'Hérault « les Jardins de la Méditerranée » et impacts sur le projet Studios Occitanie

Le projet de complexe immersif dédié aux industries médiatiques "Studios Occitanie" jouxte le projet départemental des Jardins de la Méditerranée.

De nombreuses questions ont été soulevées sur le projet du Département lors de la concertation préalable sur le projet Studios Occitanie (cf. les correspondances entre le Département et la CNDP des 9 et 29 avril 2020 sur la notion de « projet » au sens de l'article L122-1 du code de l'environnement<sup>11</sup>).

En octobre 2020, France Nature Environnement (FNE) a déposé un recours contre les Jardins de la Méditerranée, demandant la suspension de la déclaration loi sur l'eau.

Le tribunal administratif de Montpellier l'a rejeté le 30 novembre 2020 mais le conseil d'Etat a annulé cette décision et décidé de suspendre les travaux dans sa décision n°447898 du 25 mai 2022. Ce projet relève désormais d'une évaluation environnementale.

**La justice ayant tranché dans le sens d'une adaptation nécessaire du projet du Département, les études techniques et environnementales du projet Studio Occitanie doivent à présent prendre en compte les éventuels effets cumulés** des deux projets. Les bureaux d'études des deux projets se sont rencontrés dans ce sens, et l'adaptation des études du projet de Studios Occitanie justifierait le report de leur présentation publique, selon le maître d'Ouvrage.

---

<sup>8</sup> Annexe 4 - PV-CCommunautaire-16-05-22-soutien projet en page 2

<sup>9</sup> Annexe 5 - 2022\_01\_27\_Consultation : analyse juridique du Conseil de M. Granja suggérant le dépôt du dossier de Déclaration de Projet auprès de la commune

<sup>10</sup> Annexe 6 - preuve de dépôt Ville de Béziers : justificatif de dépôt du dossier de Déclaration de Projet le 17/07/22.

<sup>11</sup> Annexe 7 – Correspondances entre le Département et la CNDP des 9 et 29 avril 2020 sur la notion de « projet » au sens de l'article L122-1 du code de l'environnement.

## Avancement des études et démarches du Maître d'Ouvrage

Le maître d'Ouvrage a informé les garantes du fait que **depuis l'automne 2021, les bureaux d'études Viatterra** : (AMO d'aménagement) et **Gaxieu** (BET technique biterrois) **travaillent sur le projet**, ces études n'étant pas conclues ni diffusables en l'état du fait du rapprochement nécessaire avec les bureaux d'études du Département, afin de déterminer les effets cumulés avec leur projet voisin « les Jardins de la Méditerranée ». Il nous précise que **Viatterra a pris contact avec les services de la ville et du Département**.

Le MOA nous indique qu'**en décembre 2021** a eu lieu **une réunion de mise au point générale sur le projet**, en présence du Département, de la ville, de Viatterra, des avocats, du Syndicat mixte des Vallées Orb et Libron, et des partenaires financiers, qui ont effectué une présentation du projet à date (emprise, implantation).

Le Maître d'Ouvrage a précisé aux garantes avoir de son côté **rencontré des instances publiques** (DREAL, Conseil Départemental 34), qui lui ont demandé respectivement de produire une série d'inventaires complémentaires, et de travailler sur les aspects cumulés. Les inventaires sont aujourd'hui terminés tels que précisé par le maître d'ouvrage en octobre 2022 (cf. annexe Rapport CNDP oct22 V2 MAJ nov22). Malgré la demande des garantes, ces inventaires n'ont pas encore été communiqués ni présentés au grand public, sur le motif que **les données sont en cours de traitement et de modélisation sur des cartes par le bureau d'étude environnemental**.

**Le Maître d'Ouvrage s'est engagé à limiter au maximum les surfaces artificialisées** dans la dernière version de son projet, par une optimisation des surfaces construites indiquée au dossier de Déclaration Préalable déposé. **Le modèle choisi, « d'univers immersif » permettrait de condenser les espaces construits** tout en les dimensionnant suffisamment pour accueillir le public.

**L'étude agricole a été entamé par un bureau d'études spécialisé**, les résultats devant être connus et présentés au public au dernier trimestre 2022 (a priori début 2023 d'après le dernier rétroplanning prévisionnel présenté).

Etant donné l'actualité du projet du Département, les études techniques et environnementales attendues sur le projet Studio Occitanie doivent être reprises pour prendre en compte les éventuels effets cumulés des deux projets. **Le nouveau calendrier prévisionnel du projet Studios Occitanie communiqué par le porteur de projet aux garantes (en page 6 du présent rapport) prévoit donc la communication de ces études au public non plus au dernier trimestre 2022, mais début 2023.**

## Que s'est-il passé cette année en matière de participation ?

### Le suivi des engagements du porteur de projet

Malgré les nombreuses sollicitations des garantes pour informer et faire participer le public, le maître d'ouvrage répondait systématiquement avec les arguments suivants :

- le secret industriel et les pratiques liées au milieu du cinéma (exclusivité d'annonce);
- le contexte judiciaire : la procédure FNE-Département susceptible d'impacter le projet des « Studios Occitanie » via le projet départemental voisin des « Jardins de la Méditerranée » laissait en suspens les conclusions des études en cours ;
- l'invitation du Syndicat Mixte des Vallées Orb et Libron à cesser les communications sur le projet (courrier en annexe<sup>12</sup>) ;

---

<sup>12</sup> Annexe 8 – courrier du Syndicat Mixte des Vallées Orb et Libron

Les garantes constatent que très peu d'informations ont été diffusées en dehors des relais presse sur les réseaux sociaux. Aucune participation du public n'a été sollicitée.

- Concernant l'engagement n°1 portant sur les **impacts environnementaux** du projet et les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser (ERC) ces derniers sur l'état naturel : **des études complémentaires ont été menées par le maître d'ouvrage mais ne sont à ce jour pas finalisées**. Aucune information grand public sur l'objet de ces études n'a été réalisée malgré les demandes des garantes.

Le Maître d'Ouvrage s'est engagé, à l'issue de la restitution de l'état initial, à présenter le résultat des études au cours d'un échange avec les associations environnementales, cet échange devait avoir lieu au dernier trimestre 2022 : il est reporté à « début 2023 » dans le rétroplanning actualisé du Maître d'Ouvrage (voir annexe<sup>13</sup>), étant donné la prise en compte des effets cumulés des deux projets Département – Studios Occitanie.

- A propos de l'engagement n°2 portant sur les **modalités de financement** du projet pour lesquelles des éclaircissements sont nécessaires :

Le MO précise qu'il s'agit « *d'un projet privé qui à ce jour n'a fait l'objet d'aucun financement public direct, d'aides ni de subventions. L'élaboration du montage financier s'inscrit lui aussi dans un temps long après qu'un certain nombre de garanties puissent être apportées aux partenaires, dont le cadre juridique urbanistique dans lequel s'inscrira cette opération.* » Les informations communiquées aux garantes en annexe (pages 22 ci-après) ont vocation à être intégrées sur le nouveau site internet du projet. Le schéma de l'organisation juridique aurait été présenté par le MO en date du 17 février 2022 au groupe Caisse des Dépôts et au sous-préfet de Béziers.

Ces éléments nécessiteraient d'être présentés de manière plus pédagogique afin que tout un chacun puisse en prendre connaissance.

- Concernant l'engagement n°3 sur les études relatives aux **nuisances potentielles pour le voisinage** du site : le Maître d'ouvrage assure qu'un contact régulier est maintenu avec les riverains. : il a indiqué aux garantes avoir informé personnellement le groupe de riverains au préalable de chaque annonce officielle par les marques. Néanmoins, malgré la demande des garantes d'être associées aux rencontres entre MO et riverains, le maître d'ouvrage ne les en a pas informées au préalable, ni ne leur en a à ce jour transmis les coordonnées téléphoniques. Cependant, une prochaine rencontre en présence des garantes était initialement prévue dernier trimestre 2022 puis repoussée à début 2023 suite à la mise à jour des études pour prise en compte des effets cumulés avec le projet du Département.

Le MO a confirmé que les différents points soulevés par les riverains durant la concertation ont été pris en compte dans les nouvelles esquisses.

- En ce qui concerne l'engagement n°4, et plus précisément la question des **emplois potentiels** : le MO estime que les emplois générés seront essentiellement des emplois locaux. Plusieurs échanges auraient été engagés avec la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée et plusieurs réunions auraient été organisées avec :

- Les écoles privées de Béziers (CIMEART)
- L'IUT de Béziers
- L'université de Montpellier
- Le centre de formation des apprentis

Un échange serait aussi en cours avec TBS, Toulouse Business School, afin de développer des formations autour des métiers du management dans les industries créatives.

Les contenus de ces échanges n'ont pas été pas communiqués, il serait intéressant que le maître d'ouvrage fasse preuve de plus de transparence sur les discussions en cours et sur les enjeux de l'emploi pour ce projet. Quelques schémas sont disponibles en page 24 de l'annexe

---

<sup>13</sup> Annexe 2 - Rapport CNDP oct22 V2 MAJ nov22

2, et ont vocation à être intégrés sur le nouveau site internet du projet. Ces éléments nécessiteraient d'être présentés de manière plus pédagogique afin que tout un chacun puisse en prendre connaissance.

- Concernant l'engagement n°5 qui consiste à assurer une **continuité de l'information et de la participation du public** : seules deux annonces ont été faites par les licences en novembre 2021 et en mai 2022 (revue de presse en annexe<sup>14</sup>) relayées en suivant sur la page facebook du projet (facebook/Studios-Occitanie-Méditerranée).

A propos du site internet du projet (<https://www.studios-occitanie-mediterranee-bayssan.fr/>), il n'a pas été mis à jour depuis la concertation préalable malgré les nombreuses demandes des garantes. Ce site n'est d'ailleurs plus accessible depuis juin 2022.

Un nouveau site internet devait être mis en ligne avant l'été 2022, un travail devait être engagé par la nouvelle agence de communication du maître d'ouvrage, avec la participation des garantes. A ce jour, malgré leur prise de contact, les garantes n'ont jamais été recontactées par cette agence pour entamer ce travail.

De manière plus générale, il avait été convenu en mars 2022 avec le MO que l'année 2022 serait jalonnée en deux temps :

- Avant l'été, **une information du grand public par voie de presse, site internet et rencontre riverains** pour informer sur les avancées du projet ;
- A l'automne 2022, **un temps de participation avec le public et les associations sur la restitution des études** réalisées sous format « atelier. »

Le maître d'ouvrage a informé les garantes que la rencontre avec les riverains était repoussée à la rentrée 2022. A ce jour, cette rencontre ne s'est toujours pas tenue.

Le MO assure que la refonte du site internet est en cours et prendra en compte les préconisations des garantes avec notamment :

- 1 onglet dédié au projet, aux industries médiatiques (dont une frise planning / grandes étapes et un volet financier de type camembert)
- 1 onglet institutionnel, reprenant les éléments de la concertation et les différents supports
- 1 onglet études en cours (contenu pédagogique, et permettant d'accéder aux résultats des études), préciser quand certains sujets soulevés par la concertation ont pu être solutionnés par les études (ex : assainissement et eau)
- 1 onglet ouvert aux échanges (questionnaire en ligne) avec une FAQ actualisée

Le maître d'ouvrage s'était engagé à :

- Présenter le projet dans ses grandes lignes avec visuels, plan de masse et site internet à l'appui à l'automne 2022 via des réunions d'information et d'échange avec les différentes associations.
- Présenter à IAAPA (association mondiale du secteur des attractions) à Orlando les concepts des premiers univers immersifs.
- Poursuivre les échanges en cours avec les différents organismes institutionnels.

A ce jour, aucune participation du public n'a été sollicitée par le MO sur le projet.

Les garantes considèrent que les engagements n'ont globalement pas été tenus.

## Réunions auxquelles ont participé les garantes / prescriptions au maître d'ouvrage

Les garantes ont rencontré à titre informatif, dans le cadre de la présente concertation continue :

- Les services du **Département de l'Hérault**,
- La fédération d'associations françaises pour l'environnement **France Nature Environnement (FNE)**,
- La **Direction Départementale du Territoire et de la Mer (DDTM)** de l'Hérault

---

<sup>14</sup> Annexe 9 – Revue de presse

- **L'Etablissement Public Territorial de Bassin Orb et Libron.**

Ces entretiens avaient pour objectif de **bien identifier les enjeux suite à la concertation préalable, mais aussi de consulter quelques parties prenantes sur leurs attentes** vis-à-vis de la concertation continue.

La plupart de ces Personnes Publiques ou Associatives ont confirmé leur souhait d'être tenu régulièrement informées des avancées du projet (et notamment de disposer des études réalisées) et, pour la plupart, de participer aux prochains dispositifs de concertation continue (réunion, ateliers...).

Ces entretiens ont permis de formuler les prescriptions suivantes au porteur de projet :

Questions	Juillet 2021	Avril 2022
Q1	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une information sur les études en cours à intégrer sur le site internet.</li> <li>➤ Atelier impacts environnementaux avec les associations environnementales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une information sur les études en cours à intégrer sur le site internet.</li> <li>➤ Une fois finalisées, ces résultats d'études seront les données d'entrée de la phase de participation d'automne 2022.</li> <li>➤ Organiser un atelier avec les associations environnementales en septembre 2022</li> <li>➤ Associer les acteurs locaux pour produits locaux (via Chambre d'Agriculture) ; volet emploi et environnement.</li> </ul>
Q2	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Faire preuve de pédagogie pendant cette phase de « silence » liée aux négociations avec les partenaires</li> <li>➤ Il est important de montrer qu'il ne se passe pas « rien » pendant cette période, en expliquant les étapes obligatoires d'un tel projet.</li> <li>➤ Lorsque les partenaires seront identifiés et que la phase de négociation sera donc terminée, cette étape pourrait être clôturée par une conférence de presse qui permettrait d'annoncer les partenaires du projet.</li> <li>➤</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Éclaircissements sur la répartition des financements.</li> <li>➤ Communication presse avant l'été sur les partenaires, la société porteuse du projet et ses garanties financières et modalités de financement et fonctionnement permettant notamment de vérifier l'intégration économique du projet au tissu régional.</li> <li>➤ Camemberts visuels explicites sur le site internet</li> </ul>
Q3	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Prochaine rencontre envisagée avec l'association de riverains, inviter les garantes et transmettre les coordonnées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Rencontre avec les riverains avant la communication grand public : a priori mi-mai en présence des garants.</li> </ul>
Q4		Précision à apporter par le MO
Q5	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tenir un point presse « avancement du projet » à l'automne 2021 où une partie aurait consacré aux études en cours (leur objet, la méthode employée, les attendus...) et une autre aux grandes étapes du projet.</li> <li>➤ Nécessité de faire évoluer rapidement le site internet : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Revoir l'arborescence du site internet notamment, en scindant « concertation préalable » et « concertation continue » (qui a commencé le 7/04/2021) en 2 parties ou onglets distincts, en faisant apparaître la concertation préalable « en dessous », ou</li> </ul> </li> </ul>	<p>Deux temps d'information / participation du public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Avant l'été 2022 information grand public : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Presse</li> <li>○ Site internet <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 onglet présentation du projet</li> <li>- 1 onglet concertation préalable / concertation suivie</li> <li>- 1 onglet études en cours</li> <li>- 1 onglet ou volet questionnaire en ligne</li> <li>- Rajouter / actualiser en liaison les questions de l'onglet « questions fréquentes »</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

	<p>encore, au second plan, pour éviter toute confusion de la part du public.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Remplacer l'image du grand huit sur la « home page » afin de ne pas induire en erreur sur le principe du projet</li> <li>○ Mettre en place le questionnaire en ligne afin de permettre au public de poser des questions au MO</li> <li>○ Rajouter / actualiser les questions de l'onglet et « questions fréquentes »</li> <li>○ Rajouter un planning de réalisation du projet, même grosses mailles, jusqu'à l'enquête publique.</li> <li>○ Rajouter le planning des études,</li> <li>○ Rajouter des articles sur les études en cours (leur objet, la méthode employée, les attendus...) et les grandes étapes du projet dont notamment sur les procédures administratives.</li> <li>○ Rajouter le dossier de concertation préalable ainsi que les contributions du registre numérique sur le site internet</li> <li>○ Intégrer les éléments du document « enseignements de la concertation préalable » directement sur votre site internet (et non seulement en consultation via le document cité) ? Cela permettrait de les rendre plus facilement accessibles au grand public.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penser à anticiper le changement d'URL / prévoir la communication autour du nouveau nom / nouveau site.</li> <li>○ Rencontre avec les riverains</li> </ul> <p>➤ Automne 2022 : participation du public / des associations sur la restitution des études réalisées (bien définir les marges de manœuvre du projet au préalable).</p> <p>Format : ateliers participatifs, pour faciliter les échanges avec le public, et la récolte de leurs contributions argumentées à cette phase.</p> <p>Un atelier pourrait se tenir sur chaque enjeu notamment environnemental, mettant en exergue la situation avec projet / la situation sans projet (voire davantage de situations, si des scénarii intermédiaires sont possibles), afin de traiter le thème de la pertinence et de l'impact du projet en termes de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Consommation d'espace agricole</li> <li>○ Ressource en eau / assainissement</li> <li>○ Biodiversité (faune / flore) prenant notamment en compte la proximité Natura 2000</li> <li>○ Dégazage / gaz à effet de serre</li> <li>○ Enjeux paysagers et patrimoniaux (covisibilité Canal du Midi depuis le haut du site) / insertion paysagère</li> <li>○ Enjeux économiques locaux et insertion « écologique » au sens large dans le tissu local</li> <li>○ etc.</li> </ul> <p>Les données d'entrée seraient les résultats des études, à partager au préalable via votre site internet, et à présenter en séance par les BETs concernés, en présence des services de l'Etat compétents, associations, collectivités territoriales et personnes publiques ou semi-publiques associées (SAGE...) ou potentiellement concernées, que nous avons évoquées.</p> <p>D'autres ateliers pourraient se tenir sur les autres sujets économiques ou liés à la mobilité et à la liaison au cœur de ville, notamment.</p>
Q6		<p>Constat des garantes : à ce jour, les structures locales compétentes dans le domaine de l'audiovisuel n'ont semble-t-il pas été associées au projet.</p> <p>➤ Demande de précision sur les intentions du MO (notamment concernant la DRAC)</p>

## Avis des garantes sur le déroulement de la concertation

Très peu d'informations ont été diffusées, aucune participation du public n'a été sollicitée malgré les prescriptions des garantes. .

**Les garantes ont prescrit au maître d'ouvrage de mettre à jour à minima le site internet du projet, pour informer sur les études actuellement en cours et sur les actualités liées.** Ce qui n'a pas été réalisé. En mars 2022, il a été convenu avec le MO que l'année 2022 serait jalonnée en deux temps :

- **Avant l'été, une information du grand public par voie de presse, site internet et rencontre riverains pour informer sur les avancées du projet ;**
- **A l'automne 2022, un temps de participation avec le public et les associations sur la restitution des études réalisées sous format atelier.**

Le premier temps n'a pas été respecté, seul *Legendary Partners* a communiqué, le Maître d'Ouvrage s'est contenté de relayer les articles de presse sur son compte Facebook.

Concernant le temps de participation initialement prévu à l'automne 2022, le maître d'ouvrage n'a pas informé les garantes sur le fait qu'une préparation était en cours. De même pour la conception du nouveau site internet.

Le nouveau planning prévisionnel repositionne « début 2023 » les phases prévues auparavant au dernier trimestre 2022.

De manière générale, les garantes constatent que le maître d'ouvrage justifie de ne pas communiquer sur le projet en raison des clauses de confidentialité dans les contrats avec ses partenaires, du fait que dans le milieu cinématographique, la primeur d'information est laissée aux studios et marques privés de l'industrie, et parce que les études ont pris du retard en raison de l'incertitude quant au résultat de la procédure en cours concernant le projet départemental voisin ; cela nécessitant à présent le recalage des études environnementales et/ou techniques et contextuelles, au regard des effets cumulés à intégrer.

Néanmoins, les garantes considèrent que cela ne l'empêche pas de communiquer sur ce qui relève du projet et de l'avancement des études en cours d'adaptation, même si leur conclusion ou l définition précise du projet sont retardés par le contexte.

A ce titre, elles constatent que les différentes prescriptions faites à son attention n'ont pas pu être respectées par le porteur de projet au cours de l'année, et qu'elles sont systématiquement décalées dans le temps.

La clarification judiciaire apportée vis-à-vis du projet voisin des « jardins de la Méditerranée » ayant permis au maître d'ouvrage de se situer quant à la prise en compte potentielle des effets cumulés sur son propre projet, il indique à présent pouvoir présenter les études attendues finalisées début 2023.

**Les garantes attendent donc à présent de la part du porteur de projet une avancée significative afin que la concertation continue puisse enfin s'ouvrir concrètement au public,** et que les engagements pris dans la temporalité du rétroplanning actualisé soient effectivement respectés.

## Les arguments exprimés

Sans objet dans l'état actuel d'avancement du projet, aucune participation du public n'ayant été sollicitée par le maître d'ouvrage et celle-ci étant prévue, au rétroplanning actualisé, pour « début 2023 ». Les éléments exposés lors des diverses rencontres et réunions n'ayant pas pu être argumentés faute de concertation effective entre les protagonistes, ils feront l'objet d'une analyse au prochain rapport intermédiaire ou final.



## La suite de la concertation continue

A ce stade, la concertation continue n'a pas été effective et les engagements pris par le MO pour cette phase n'ont pas été respectés.

Le maître d'ouvrage envisageait dans son rétroplanning initial une **enquête publique** « fin 2022 », décalée, dans son nouveau rétroplanning au **premier semestre 2023**.

Afin que la concertation continue puisse amener de nouvelles contributions argumentées intégrables au projet suffisamment en amont de la temporalité prévue pour cette phase, il conviendrait qu'un certain nombre de précisions et d'informations soient communiqués au public au plus tôt via les moyens de communication auxquels le maître d'ouvrage s'est engagé à avoir recours, suite aux préconisations des garantes. Les principaux points à préciser et incertitudes à lever :

- **Etudes** techniques, environnementales et de contexte définitives attendues, prenant **en compte les effets cumulés avec « les Jardins de la Méditerranée »** voisins,
- **Montage administratif/juridique définitif** (notamment, accord définitif du Syndicat Mixte des vallées de l'Orb et du Libron, propriétaire de l'assiette foncière du projet),
- **Avis des services instructeurs** de la commune sur le **dossier de Déclaration Préalable déposé** (sous réserve de réponse reçue au moment de clore le présent dossier),
- **Compatibilité du projet avec la version définitive du Scot du biterrois** non définitivement arrêté à ce jour,
- **Et communication de toutes autres informations / actualités du projet via la remise en ligne d'un site internet dédié au projet (prévu depuis plusieurs mois par le maître d'ouvrage avec sa nouvelle agence de communication, mais reporté depuis).**

## Préconisation des garantes sur la suite de la concertation continue et demande de précisions au responsable de projet

Une étape d'information et de participation du public devait être réalisée d'ici fin 2022, selon les modalités convenues avec le MO en avril dernier (cf. tableau ci-dessus, chapitre « que s'est-il passé cette année en matière de participation ? »), comportant les points suivants :

- Rencontre MO / riverains en présence des garantes
- Mise en ligne du nouveau site internet du projet (avec participation préalable des garantes à la conception de l'arborescence et des contenus) :
  - o 1 onglet présentation du projet : dont une frise rétroplanning prévisionnel / grandes étapes des démarches et procédures prévues d'ici ouverture, et un volet financier et « chiffres » à visée informationnelle et pédagogique sous forme de diagrammes visuels ( « camemberts »...). Avez-vous par prévu des scénarii de rechange concernant votre projet (localisation, etc.) ?
  - o 1 onglet concertation préalable / concertation suivie reprenant les étapes clés et les différents supports publiés à chaque étape afin que le public identifie clairement les deux procédures et leur déroulement
  - o 1 onglet études en cours à visée pédagogique et informationnelle et de clarification/synthèse par rapport aux études achevées, attendues, voire optionnelles  
Pour exemple, le sujet ressources en eau / assainissement  
Publier les études sur le site internet
  - o 1 onglet ou volet questionnaire en ligne afin de permettre au public de poser des questions au MO, et à celui-ci d'y répondre.
  - o Rajouter / actualiser en liaison les questions de l'onglet « questions fréquentes »

- Penser à anticiper le changement d'url > Prévoir la communication autour du nouveau nom / nouveau site.
- Présentation en conférence de presse du montage financier et partenarial du projet (communiqué de presse, plan média spécifique)
- Présentation des études réalisées (objet, résultats), et de l'avancée du projet, lors d'ateliers avec le grand public, les associations environnementales et les acteurs locaux.
  - Format d'ateliers participatifs, pour faciliter les échanges avec le public et la récolte de leurs contributions argumentées à cette phase.
  - Un atelier pourrait se tenir sur chaque enjeu notamment environnemental, mettant en exergue la situation avec projet / la situation sans projet (voire davantage de situations, si des scénarii intermédiaires s'avèrent possibles), afin de traiter le thème de la pertinence et de l'impact du projet :
    - Consommation d'espace agricole
    - Ressource en eau / assainissement
    - Biodiversité (faune / flore) prenant notamment en compte la proximité du site Natura 2000
    - Dégazage / gaz à effet de serre
    - Enjeux paysagers et patrimoniaux (covisibilité avec le Canal du Midi depuis le haut du site) / insertion paysagère
    - Enjeux économiques locaux et insertion "écologique" au sens large, dans le tissu local.

Les données d'entrée consisteraient dans les résultats des études, à partager au préalable via votre site internet, et à présenter en séance par les BETs concernés ; cela en présence des services de l'Etat compétents, associations, collectivités territoriales et personnes publiques ou semi-publiques associées (SAGE...) ou potentiellement concernées, que nous avons évoquées.

- D'autres ateliers pourraient se tenir sur les autres sujets économiques ou liés à la mobilité et à la liaison au cœur de ville, notamment.

Cette étape essentielle d'information et de concertation du public a été reportée à « début 2023 » dans le nouveau rétroplanning prévisionnel du maître d'ouvrage ; afin d'optimiser les possibilités d'efficience de la concertation continue et d'intégration de contributions argumentées, elle doit prendre place suffisamment en amont de la temporalité prévue pour l'enquête publique, et donc, là encore, pouvoir être réalisée au plus tôt.

## Liste des annexes

- Annexe 1 – **Lettre de mission de garantes**
- Annexe 2 - **Rapport CNDP oct22 V2 MAJ nov22** : note du Maître d'Ouvrage aux garantes.  
*Le maître d'ouvrage a produit une note annuelle à l'attention de la CNDP concernant la concertation continue, mise à jour fin octobre 2022 puis le 22 novembre 2022 dans sa version publiable dans le présent rapport intermédiaire (identique, sauf plan confidentiel indicatif non définitif supprimé).*
- Annexe 3 - **Tableau suivi\_recommandations engagements suite concertation préalable**
- Annexe 4 - **PV-CCommunautaire-16-05-22-soutien projet** en page 2
- Annexe 5 - **2022\_01\_27\_Consultation : analyse juridique du Conseil de M. Granja** suggérant le dépôt du dossier de Déclaration de Projet auprès de la commune
- Annexe 6 - **preuve de dépôt Ville de Béziers** : justificatif de dépôt du dossier de Déclaration de Projet le 17/07/22
- Annexe 7 – **Correspondances entre le Département et la CNDP** des 9 et 29 avril 2020 sur la notion de « projet » au sens de l'article L122-1 du code de l'environnement.
- Annexe 8 – **courrier du Syndicat Mixte des Vallées Orb et Libron** : invitation à cesser les communications sur le projet (courrier non daté)
- Annexe 9 – **Revue de presse**

LA PRÉSIDENTE

Paris, le 11 mai 2021

Mesdames,

Lors des séances plénières du 07 avril et du 05 mai 2021, la Commission nationale du débat public (CNDP) vous a désignées garantes du processus d'information et de participation du public jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de complexe touristique et de services dédié aux industries médiatiques et culturelles Studios Occitanie.

Je vous remercie d'avoir accepté cette mission d'intérêt général sur ce projet emportant des enjeux environnementaux et d'aménagement du territoire fondamentaux et je souhaite vous préciser les attentes de la CNDP pour celle-ci.

La concertation continue sur ce projet a été décidée en application de l'article L.121-14 du Code de l'environnement, suite à la concertation préalable qui s'est tenue du 07 septembre au 14 novembre 2020 garantie par François TUTIAU et Emmanuel NADAL. Comme l'indique l'article L121-14 CE, **après une concertation préalable ou un débat public décidé par la CNDP, si le maître d'ouvrage décide de poursuivre son projet, « la CNDP désigne un garant chargé de veiller à la bonne information et à la participation du public jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique »**. Par conséquent, la concertation continue se poursuit sous votre égide à compter d'aujourd'hui.

***Rappel des objectifs de la concertation continue :***

Le champ de la concertation continue est particulièrement large. Il est présenté dans les articles L.121-1, L.121-1-1, L.121-14 et R.121-11 du Code de l'environnement. Son objectif principal est le continuum de l'information et de la participation du public entre la fin de la concertation préalable et l'ouverture de l'enquête publique. **Les publics doivent pouvoir suivre facilement les étapes d'avancement du projet, y être associés, tout particulièrement à l'approche de décisions clés devant être prises par le maître d'ouvrage, et surtout en être informés régulièrement.**

Cette lettre de mission vise à vous aider dans l'exercice de vos fonctions. N'hésitez pas à vous appuyer dessus pour les faire connaître à vos interlocuteurs.

.../...

Floriane DANHYER, Patricia LHERMET

Garantes de la concertation continue jusqu'à l'enquête publique

Projet de complexe touristique et de services dédié aux industries médiatiques et culturelles Studios Occitanie

## ***Votre rôle et mission de garantes : prescrire, conseiller, servir de recours, rendre compte***

Dans le cadre de l'article L.121-14 du Code de l'environnement, la définition des modalités de concertation revient au seul maître d'ouvrage. La CNDP ne peut légalement les valider, néanmoins vous devez rendre publiques vos préconisations et leur prise en compte par le maître d'ouvrage. Vous avez la responsabilité de prescrire des modalités de la concertation qui vous semblent les plus adaptées : charge au responsable de projet de suivre vos prescriptions ou non. Vous ne sauriez donc, ainsi que la CNDP, être tenues responsables des choix du maître d'ouvrage en matière de concertation, mais leur évolution vers un meilleur respect du droit dépend de vous.

Votre rôle doit s'appuyer sur trois éléments clé :

- Les recommandations faites par les garants dans leur bilan de la concertation préalable,
- Les engagements pris par le maître d'ouvrage relatifs aux mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements de la concertation préalable (L.121-13, L.121-16, R.121-9, R.121-24 CE),
- L'avis de la CNDP sur la qualité des réponses du maître d'ouvrage et des parties prenantes, rendu dans sa décision n°2021 / 39 / BAYSSAN STUDIOS OCCITANIE / 8.

Vous devez en particulier vous appuyer sur le tableau de suivi (annexé à cette lettre) contenu dans le bilan des garants et complété par les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son document des enseignements de la concertation. Il peut vous servir de guide pour amener le maître d'ouvrage à remplir ses engagements et à s'aligner avec les recommandations formulées.

Il s'agit également de **définir des formes d'information et de participation qui correspondent à la durée de ce continuum**, qui peut s'étaler sur un temps très long, et donc voir l'information et le sens de la participation se diluer :

- clarifier aux publics les grandes étapes du calendrier ;
- ajuster les outils en fonction de l'évolution du contexte ;
- assurer la complétude, l'accessibilité et l'intelligibilité des informations et documents transmis aux publics ;
- assurer les possibilités de contribution du public et d'échanges directs entre lui et le responsable de projet, la mise en débat de sujets qui méritent d'être approfondis, veiller à ce que des réponses soient apportées par le responsable de projet à toutes les questions, observations et propositions ;
- demander la production de tout document d'information complémentaire ou la mise à disposition de données, si cela vous semble nécessaire.

Si votre mission dure au-delà de 12 mois, elle sera rythmée par la publication de rapports intermédiaires annuels. Ces derniers sont de nature à rappeler le cadre légal et de principe de la concertation et à permettre aux publics de suivre les évolutions du projet et de la démarche de participation. Si nécessaire, vous pouvez rédiger des notes d'observation, qui ont pour but de rappeler aux organisateurs les engagements pris ou les règles de base de la concertation.

Durant toute la durée de votre mission, vous devez vous mettre à disposition des participant.e.s, être visibles et expliciter votre rôle. Le public doit pouvoir vous contacter directement, notamment par la diffusion de votre adresse mail. En effet, **vous constituez un recours possible en cas de désaccord** sur le déroulement du processus de concertation ou sur les expertises produites. Si vous êtes sollicitées par des participant.e.s et si vous jugez que les réclamations sont fondées, vous devez les porter auprès du maître d'ouvrage et des acteurs décisionnaires et exiger qu'ils les considèrent. Si jamais vos recommandations ne sont pas prises en compte, vous devrez faire état de ces difficultés dans votre rapport (voir plus bas). Si les réclamations ne vous semblent pas fondées, vous répondez directement aux auteurs et expliquez votre position.

==

## ***Éléments de contexte et enjeux de la concertation continue, identifiés au stade de la décision CNDP***

Suite à la phase de concertation préalable, le maître d'ouvrage a partiellement répondu aux interrogations du public et aux recommandations des garants. L'avis de la CNDP précise les nombreux points de clarification manquants. A cela s'ajoutent des éléments d'information attendus par le public.

Les enjeux environnementaux de ce projet sont particulièrement sensibles. Ceci d'autant plus que ce projet se situe sur la même emprise qu'un autre projet : le projet des Jardins de la Méditerranée. Le public a soulevé de nombreuses questions. Le maître d'ouvrage devra réaliser des études complémentaires, notamment sur l'approvisionnement du site en eau ; il sera fondamental de garantir une information transparente des publics quant au calendrier et résultats de ces études environnementales. L'étude d'impact quant aux effets cumulés des deux projets doit être mise à disposition du public. Dans la mesure où les résultats de ces études conditionnent l'opportunité du projet, vous devriez être particulièrement vigilant sur ce point. L'organisation d'un seul atelier à ce sujet, comme indiqué dans les engagements du maître d'ouvrage, ne sera certainement pas suffisant, compte tenu des interrogations et inquiétudes exprimées lors la concertation préalable. La communication transparente des études devra s'accompagner d'un travail avec les acteurs locaux, et notamment les associations environnementales, afin d'analyser les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées.

D'autre part, étant donné que la concertation préalable n'a pas permis d'obtenir des éléments de réponse par rapport à l'articulation des différents projets en cours sur le Domaine de Bayssan, notamment sur la question des impacts environnementaux cumulés, cette articulation restera un point de vigilance durant la concertation continue. Il est fondamental que les débats à venir associent l'ensemble des responsables de projet intervenant sur le Domaine de Bayssan, afin de permettre une appréciation claire et transparente des enjeux.

D'autres interrogations des publics n'ont pas obtenu de réponses à ce stade de la part des responsables de projet, elles portent notamment sur les modalités de financement du projet ainsi que la participation financière des collectivités territoriales aux infrastructures publiques nécessitées par le projet, puis sur la possibilité d'associer des acteurs du secteur audiovisuel sur la région Occitanie, afin de rechercher des partenariats.

La phase de concertation qui s'ouvre doit permettre d'apporter des réponses à l'ensemble de ces interrogations, puis elle doit laisser la place au débat. De ce point de vue il est important d'anticiper dès maintenant une feuille de route et un rythme d'association des publics compatible avec le calendrier prévisionnel de ce projet. Bien entendu cette feuille de route peut être adaptée à tout moment aux actualités et changements de contexte liés au projet, puis aux attentes des participant.e.s de cette concertation.

## ***Conclusions de la concertation continue***

Comme prévu par l'article L.121-14 du Code de l'environnement, vous remettrez à la CNDP à l'issue de votre mission un rapport final présentant la façon dont elle s'est déroulée. Ce rapport comporte une présentation des étapes de la concertation continue, une synthèse des observations et propositions présentées, la méthodologie retenue pour mener la concertation sur le long terme, votre appréciation indépendante sur la qualité de la participation menée par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, mentionne les évolutions du projet qui résultent de ce processus. Il met l'accent sur **la manière dont le maître d'ouvrage a pris en compte – ou non – vos prescriptions**. Ce bilan, après avoir fait l'objet d'un échange avec l'équipe de la CNDP, est transmis au responsable de projet et à la CNDP qui le publie sans délai sur leurs sites et est joint au dossier de l'enquête publique, conformément à l'article R.121-11 du Code de l'environnement.

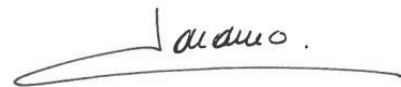
==

La concertation continue est **une démarche démocratique encadrée par la loi**, dont le respect est sous votre garantie, au nom de la CNDP. Pour tout cela, la CNDP vous indemnise et vous défraie selon des montants fixés dans l'arrêté du 29 juillet 2019. La charge de l'organisation matérielle de la concertation revient au maître d'ouvrage.

***Relations avec la CNDP :***

Il est nécessaire que nous puissions **conserver un contact étroit** afin que vous nous teniez informé.e.s régulièrement du bon déroulement de la concertation (qualité des documents produits pour les publics, définition des modalités de concertation, qualité des réponses apportées, sujets principaux et points de conflit potentiel, etc.). Le bureau se tient à votre disposition, notamment en cas de difficulté particulière liée à la concertation.

Vous remerciant encore pour votre engagement au service de l'intérêt général, je vous prie d'agrèer, Mesdames, l'expression de ma considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jouanno.', is written above a long, thin horizontal line that serves as a separator.

Chantal JOUANNO

# ANNEXE AU BILAN - REPONSES A APPORTER PAR LE MAITRE D'OUVRAGE ET LES ACTEURS DECISIONNAIRES A LA CONCERTATION PREALABLE

Demande de précisions et recommandations des tiers garants à la fin de la concertation préalable 10/12/2020		Réponse du maître d'ouvrage <small>Si le maître d'ouvrage n'est pas responsable de l'action à mettre en place, indiquer le nom de l'entité responsable.</small> Février 2021	Délais dans lesquels les engagements pris seront tenus	Moyens mis en place pour tenir les engagements pris
Suites à donner à des interrogations ayant émergé mais n'ayant pas trouvé de réponse	Recommandations portant sur les modalités d'association du public, sur la gouvernance du projet, sur la prise en compte des avis des participants, etc.	Réponses du maître d'ouvrage (MO)		
Q1 : Le détail et l'importance des impacts environnementaux du projet, et les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts sur l'état naturel	R1a: Poursuivre et approfondir les études environnementales, notamment les études d'alimentation en eau, et porter leurs résultats à la connaissance du public dès qu'ils auront été validés par les experts, selon une information adéquate. Plusieurs modalités de diffusion pourront être envisagées par le MO : publication sur son site internet, réunion d'information, avis sur les réseaux sociaux, diffusion d'un flyer en mairie de Béziers et à la CABM etc.	Le futur projet prendra en compte tous les enjeux environnementaux dans toutes leurs dimensions, ces enjeux touchent aussi le développement humain	Second semestre 2021	A compter du second semestre de cette année, suite à nos études complémentaires, un atelier sera proposé sur les aspects environnementaux dans leur ensemble
	R1b: Au sujet de ces études sur les impacts environnementaux, il est souhaitable qu'une collaboration puisse s'établir entre les cabinets spécialisés du porteur de projet Studios et du Département de l'Hérault qui porte le projet des Jardins de la Méditerranée, afin de pouvoir réaliser une première évaluation des impacts cumulés des deux projets sur l'environnement.	Il est bien évident qu'une prise en compte des effets cumulés sera incluse dans nos dossiers. Nous affirmons toute notre ouverture à l'étude des différentes synergies entre nos deux projets.	Second semestre 2021	A compter du second semestre de cette année, suite à nos études complémentaires, un atelier sera proposé sur les aspects environnementaux dans leur ensemble
	R1c: Il paraît également indispensable de faire participer les associations environnementales afin d'aller un peu plus loin dans l'analyse des résultats de ces études, et dans la définition des mesures à mettre en œuvre pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet sur l'état naturel du site.	Les différents acteurs de l'environnement seront impliqués afin d'envisager les mesures adéquates nécessaires à l'intégration dans l'environnement	Second semestre 2021	A compter du second semestre de cette année, suite à nos études complémentaires, un atelier sera proposé sur les aspects environnementaux dans leur ensemble
Q2 : Les modalités de financement du projet nécessitent des éclaircissements, tant pour les décideurs locaux que pour le public, au fur et à mesure de l'avancement des études.	R2 : Diffuser les informations concernant les partenaires financiers, les marques et les enseignes au fur et à mesure des possibilités, sur le site Web et lors des réunions périodiques,	Pas d'engagement précis sur ce point du MO		
Q3 : Les études relatives aux nuisances potentielles pour le voisinage du site devront être affinées et complétées notamment par une étude sur les nuisances sonores liées tant à la période de travaux qu'à l'exploitation du parc à thèmes.	R3a : Maintenir une coopération étroite avec les propriétaires riverains du site, par l'intermédiaire de l'Association qui a été créée pour la défense des riverains, afin qu'ils puissent participer à la définition des mesures de protection à mettre en œuvre pour diminuer, voire supprimer un certain nombre de nuisances.	Les points soulevés par les riverains durant la concertation sont pris en compte dans l'élaboration du nouveau schéma d'intention du projet ; ce schéma sera présenté aux riverains.	Concertation engagée déjà	Réunions de travail avec l'Association de défense des riverains : des contacts ont déjà été pris par le MO avec les responsables de cette association
Q4 : La grille des emplois potentiels, tant pour la phase travaux que pour la phase exploitation, devra, le moment venu, être précisée et faire l'objet d'un partenariat avec les institutions locales	R3b : soumettre à l'avis des riverains un projet de plan de circulation élaboré en collaboration avec les collectivités territoriales compétentes,	Le MO sera aux côtés des riverains afin de travailler avec les collectivités compétentes pour l'élaboration d'un plan de circulation approprié au projet développé ; la préoccupation des riverains sera prise en compte,		Réunions de travail avec les collectivités compétentes et l'association des riverains
Q4 : La grille des emplois potentiels, tant pour la phase travaux que pour la phase exploitation, devra, le moment venu, être précisée et faire l'objet d'un partenariat avec les institutions locales	R4 : Créer des partenariats locaux avec les institutions locales : collectivités territoriales, établissements publics (par exemple Pôle Emploi), chambres consulaires (C.C.I. de l'Hérault, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture), associations de quartier, associations développant des actions dans le domaine de l'audiovisuel, IUT de Béziers, écoles spécialisées dans les domaines du cinéma, des métiers du Multimedia et du numérique.	Un fil conducteur avec les institutionnels et collectivités sera mis en place afin de travailler les questions économiques, enjeu majeur du territoire. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, il sera pris contact avec les associations mais aussi les futurs utilisateurs au travers des productions afin de favoriser l'emploi local.	Second semestre 2021	Réunion de travail avec les partenaires socio-économiques
Q5 : assurer une continuité de l'information et de la participation du public	R5a : Rétablir le lien vers le dossier de concertation, intégrer les fichiers additionnels de la concertation, le bilan des garants, la réponse du MO	Le bilan des garants ainsi que le tableau des recommandations, et la réponse du MO traitant les enseignements de la concertation sont disponibles sur le site		
	R5b : Maintenance du site web, changer l'image du Grand Huit incohérente avec l'objet du projet	Le MO s'engage à améliorer son site internet avec la mise en place de fiches d'informations, en lien avec les réseaux sociaux, avec une possible interactivité avec des questionnaires qui seront proposés au public. Des articles informatifs et un calendrier des grandes étapes à venir du projet seront également publiés sur le site.	D'ici à la fin du printemps 2021	
	R5c : Prévoir un questionnaire en ligne afin de permettre au public de poser des questions au MO, avec publication des réponses du MO ; Actualiser régulièrement le site avec les nouveaux événements, les nouveaux documents, les réunions prévues et leurs comptes rendus, les évolutions du calendrier etc.	Diffusion des réponses du MO sur le site internet et sur les réseaux sociaux, et information de la diffusion de ces réponses auprès des médias		
	R5d : Tenue périodique de points presse (par exemple tous les 6 mois) ; organisation de réunions publiques régulières : pourraient être invitées en priorité à ces réunions, toutes les personnes qui se sont impliquées dans cette concertation en participant aux réunions, rencontres et ateliers publics ;	Organisation de points presse	Chaque semestre	
	R5e : Mise à disposition du grand public de tous les documents qui seront produits durant toute la post concertation, par des moyens de diffusion diversifiés : web SOM, presse quotidienne et web ;	Le MO s'engage à améliorer son site internet avec la mise en place de fiches d'informations, en lien avec les réseaux sociaux, avec une possible interactivité avec des questionnaires qui seront proposés au public. Des articles informatifs et un calendrier des grandes étapes à venir du projet seront également publiés sur le site.	D'ici à la fin du printemps 2021	
Q6 : Les structures compétentes dans le domaine de l'audiovisuel n'ont pas été associées à ce projet	R5f : Mise en place d'une information spécifique pour la phase travaux	Mise en place d'un dispositif spécifique	Lors de la phase travaux	
Q6 : Les structures compétentes dans le domaine de l'audiovisuel n'ont pas été associées à ce projet	R6 : Se rapprocher des autorités et des structures compétentes pour les tournages de films tant au niveau départemental qu'au niveau régional afin d'établir et de rechercher les complémentarités dans le domaine de la création audiovisuelle	Pas de réponse précise du MO sur ce point. Le MO indique que sa société sera présente aux événements professionnels et pourra être amenée à prendre des initiatives en fonction des partenariats,		
Q7 aménagement des parties publiques	R7 quelle sera la participation financière des collectivités territoriales pour l'aménagement des parties publiques (voiries, desserte depuis l'autoroute)	Pas de réponse du MO sur ce point. A noter que cette réponse dépend largement de la position du Département de l'Hérault		



Commission Nationale du Débat Public

**Complexe immersif dédié aux industries  
médiatiques**

**NOTE ANNUELLE DU MAITRE DE L'OUVRAGE  
CONCERTATION CONTINUE**

Note mise à jour Octobre 2022

**Ville de Béziers  
Département de l'Hérault**



## Préambule Sommaire

Le maître d'ouvrage confirme ici son souhait de poursuivre les étapes nécessaires au développement de son projet après l'achèvement de la concertation préalable et une année de travaux supplémentaires.

Le maître de l'ouvrage poursuit ses efforts dans le sens des enseignements tirés de la concertation préalable. Le projet évolue, s'affine tout en gardant son objectif initial: supporter les industries médiatiques.

### Sommaire:

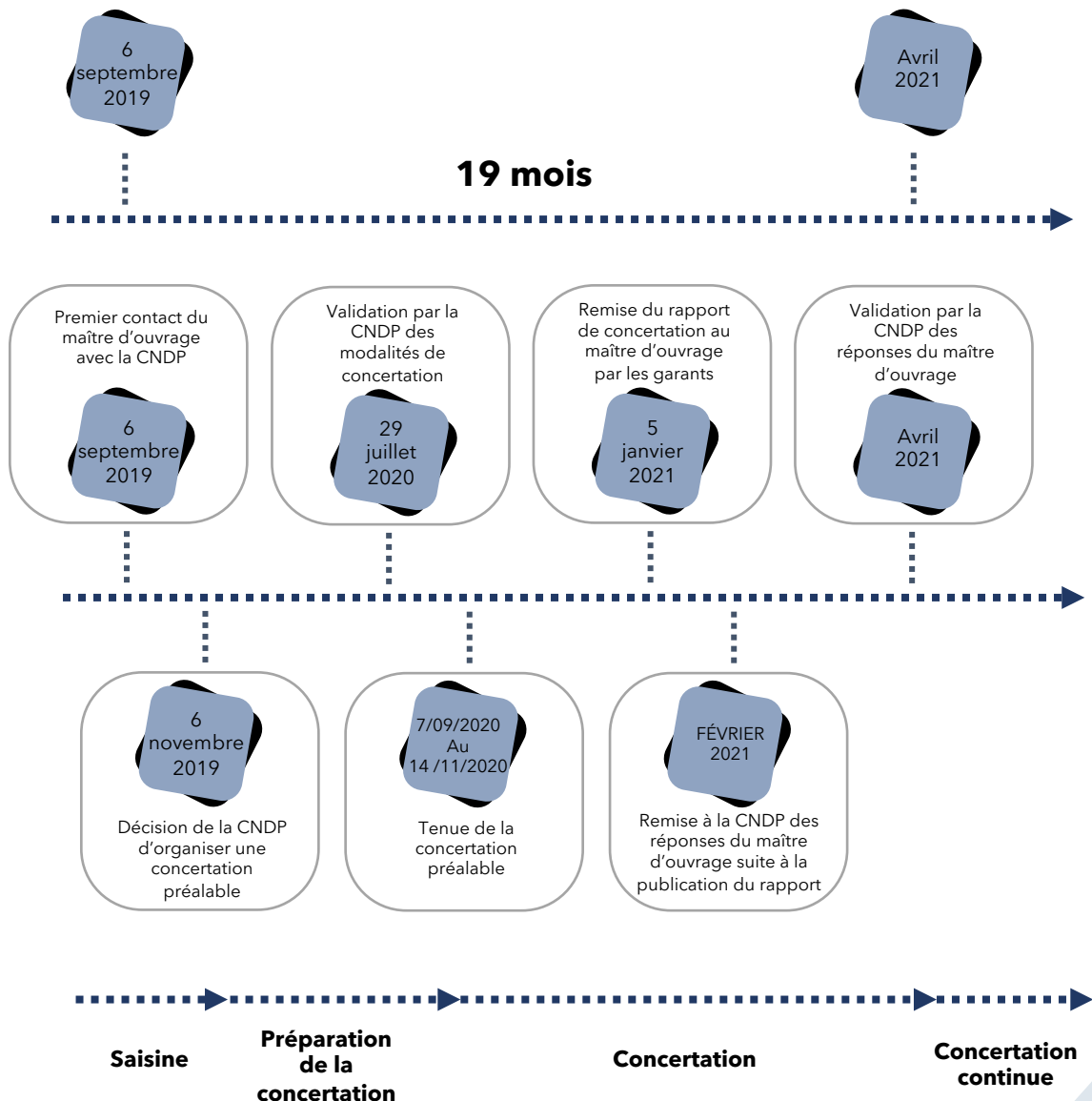
<b>Préambule Sommaire</b>	<b>1</b>
<b>Rappel de Contexte</b>	<b>2</b>
<b>Organigramme</b>	<b>3</b>
<b>Cadre Définitions</b>	<b>4</b>
<b>Emprise foncière</b>	<b>6</b>
<b>Planning prévisionnel</b>	<b>8</b>
<b>Programme</b>	<b>9</b>
<b>Organigramme programmatique</b>	<b>10</b>
<b>Fonctionnement d'un pôle immersif</b>	<b>12</b>
<b>Questions des garantes - réponses</b>	<b>14</b>

## Rappel de contexte

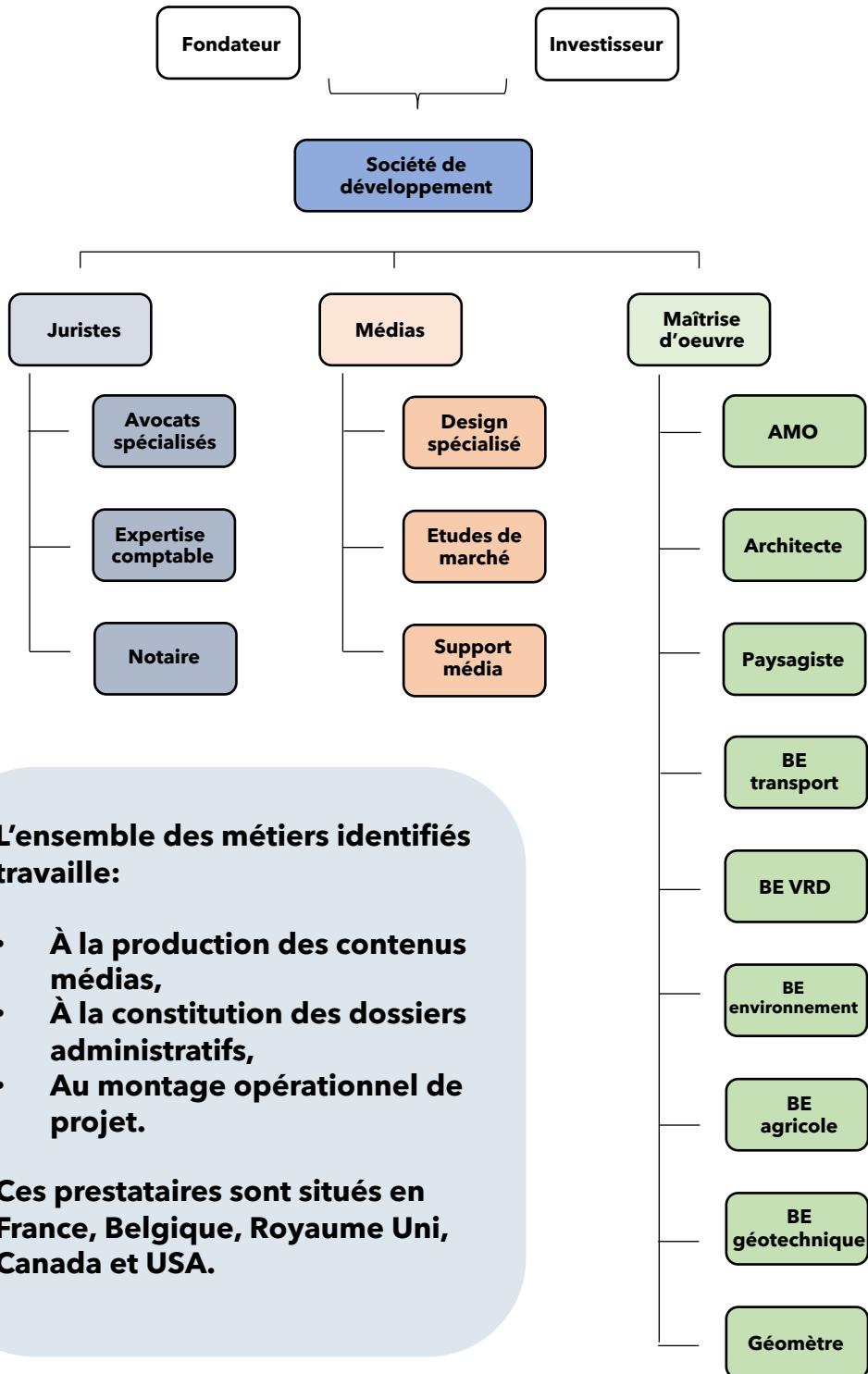
**La concertation préalable: un processus long, obligatoire (art L 121-1 et suivants du code de l'environnement) et préliminaire en amont de toutes autres procédures légales.**

La procédure obligatoire de saisine de la CNDP a été notifiée au maître d'ouvrage dans le cadre du certificat de projet déposé par lui en décembre 2018, clôturant ses études de faisabilité initiales et dont la réponse a été formulée par le préfet de l'Hérault en avril 2019.

Cette procédure n'avait pas été identifiée par les assistants à la maîtrise d'ouvrage proposés par le propriétaire du foncier au porteur de projet Studios Occitanie Méditerranée et intégrée dans les différents calendriers.



Une équipe internationale reconnue travaille au développement du projet



## L'ensemble des métiers identifiés travaille:

- À la production des contenus médias,
- À la constitution des dossiers administratifs,
- Au montage opérationnel de projet.

Ces prestataires sont situés en France, Belgique, Royaume Uni, Canada et USA.

## Cadre Définitions

**Même si un certain nombre d'informations a été donné dans le dossier de concertation ou dans le document du maître d'ouvrage relatif aux enseignements de la concertation, la maîtrise d'ouvrage pense utile de remémorer un certain nombre de points.**

Le public a du mal à identifier le projet au regard de son appellation: complexe immersif destiné aux industries médiatiques.



Il ne s'agit pas du nom commercial, celui-ci sera dévoilé quelques mois avant l'ouverture. Nous avons utilisé le mot « média » volontairement, afin de ne pas être restrictifs sur les activités proposées dans le cadre des activités immersives.



**Média: (définition Larousse) Procédé permettant la distribution, la diffusion ou la communication d'œuvres, de documents, ou de messages sonores ou audiovisuels (presse, cinéma, affiche, radiodiffusion, télédiffusion, vidéographie, télédistribution, télématique, télécommunication).**

Les activités proposées sur le site pourront donc toucher l'ensemble de l'univers des médias.



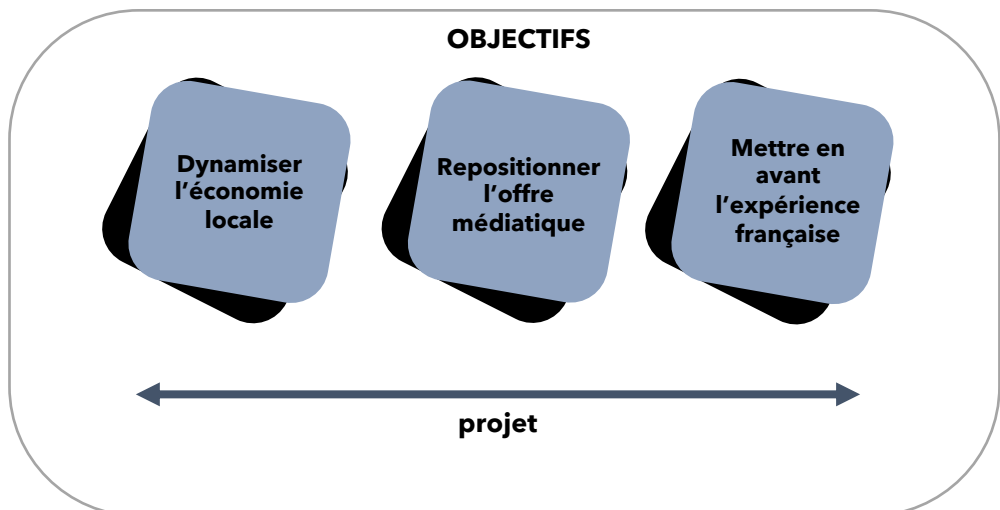
**Studio : (définition Larousse)**

- **Salle, local d'enregistrement, de tournage (cinéma, radio, télévision, maison de disques etc ...)**
- **Nom donné à certains cinémas ou théâtres, en particuliers quand ils se consacrent à promouvoir ces activités.**
- **Local, atelier réservé à la pratique d'un art, d'une technique considérée comme un art.**
- **Groupe de bâtiments comprenant un ou plusieurs plateaux de tournage, ainsi que l'équipement nécessaire au tournage d'un film.**

**Suivant les deux définitions précédentes ce complexe est destiné à promouvoir les activités médiatiques.**



L'implication des collectivités dans le développement de ce projet est fondamentale. Il s'agit d'un enjeu majeur pour le territoire.

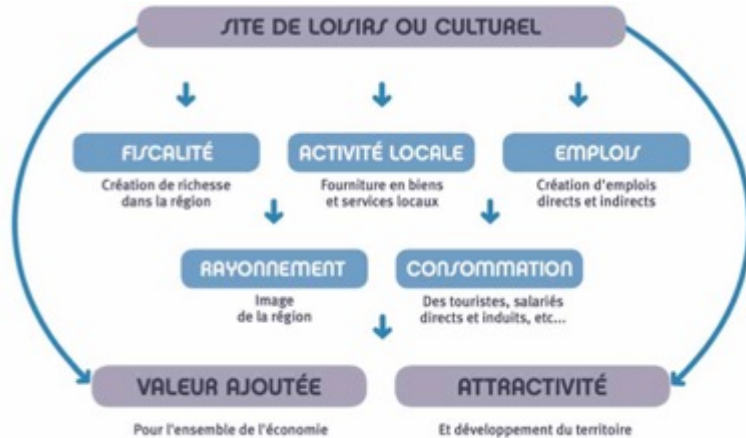


# Cadre Définitions

## Production: (définition Larousse)

- Action de produire, de faire exister; fait de se produire.
- Ensemble des moyens qui aboutissent à la création d'un bien nouveau ou d'un service.
- Ce qui est produite par la nature, l'art, l'esprit.
- Action de produire un film, une émission de télévision, de radio etc.; l'émission, le film eux-mêmes

## IMPACT ECONOMIQUE DE L'IMPLANTATION D'UN SITE DE LOISIRS



Source Atout France

Le site ouvert au public proposera une expérience immersive unique dans l'univers des médias.

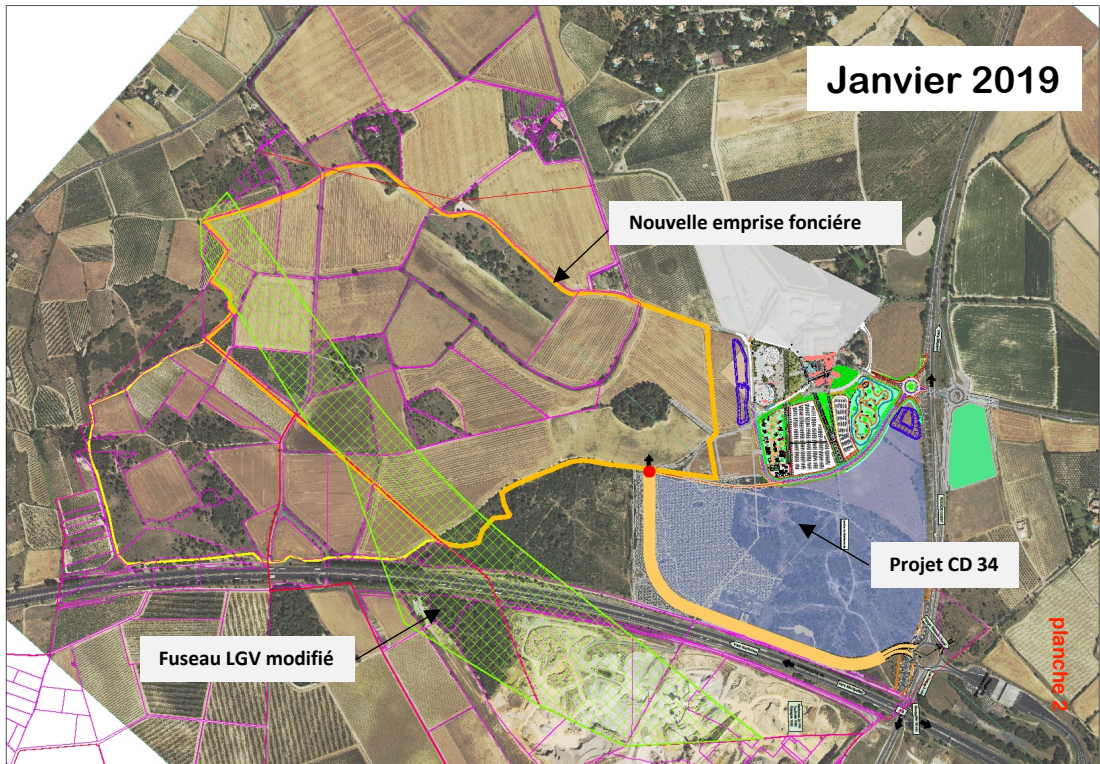
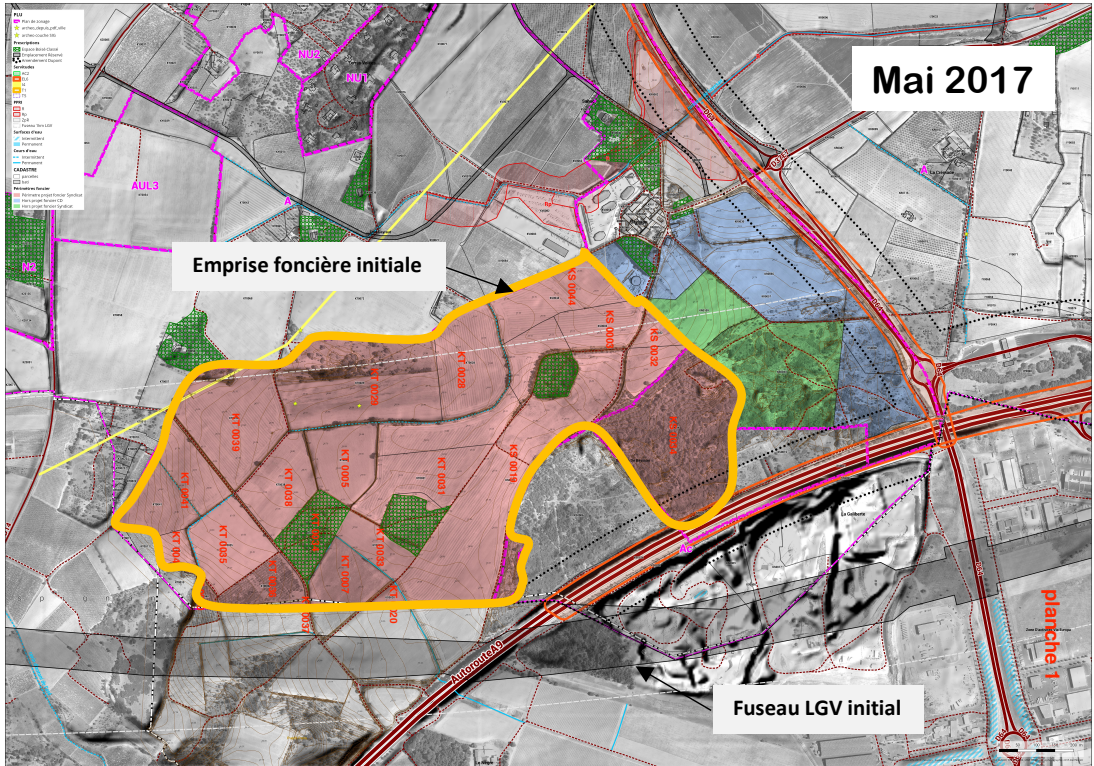
**Il ne s'agit pas de la réalisation d'un parc à thèmes** tel qu'il peut être imaginé en faisant référence aux parcs du nord de la France ou à certaines traductions qui peuvent être faites du projet.

Le site est constitué de 3 grands pôles, tels que proposés initialement:

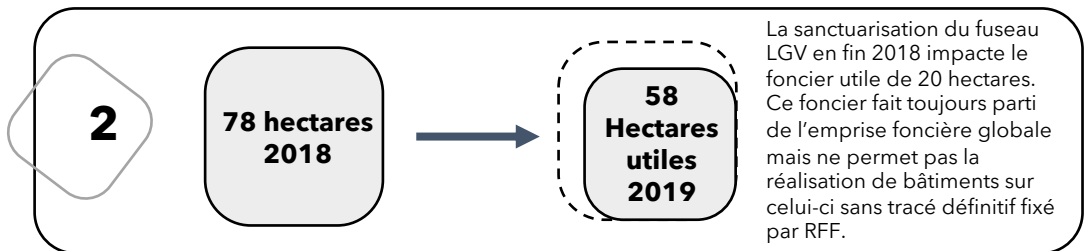
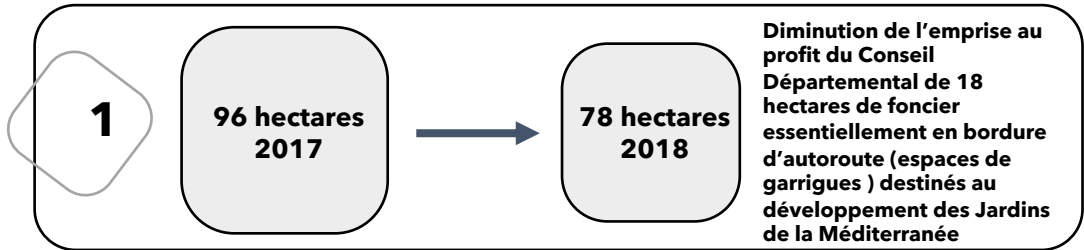
- Un pôle touristique constitué:
  - D'unités de divertissement en lien avec la thématique médias
  - D'espaces de services
  - D'espaces de loisirs, de restauration
- Un pôle industriel destiné aux professionnels des médias, offrant l'ensemble des services nécessaires aux diverses productions. Cet espace dans sa première phase comportera la réalisation à minima des infrastructures nécessaires à la production des contenus médias et des services indispensables au fonctionnement des espaces ouverts au public sur la partie thématique.
- Un pôle hébergement.

## OBJECTIFS A DESTINATION DU PUBLIC

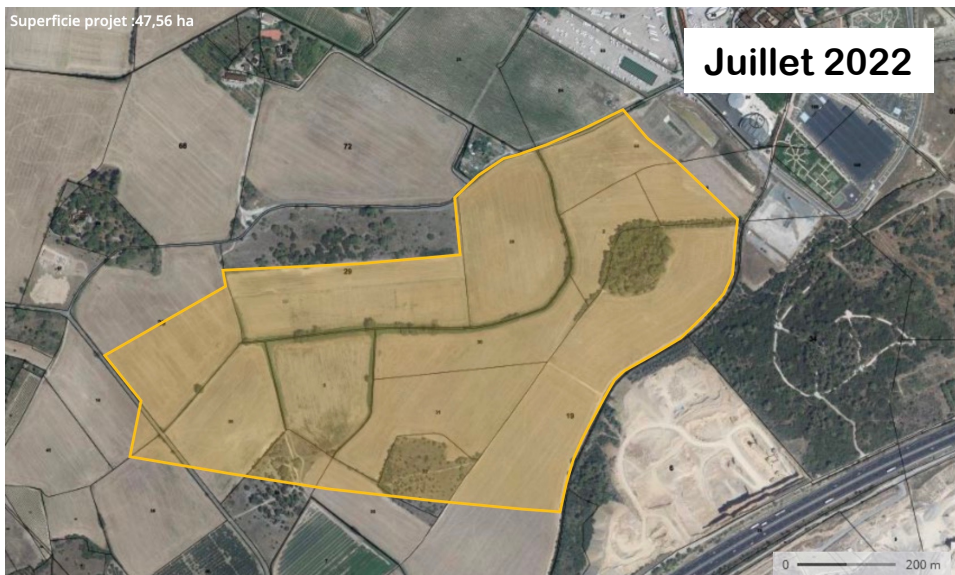
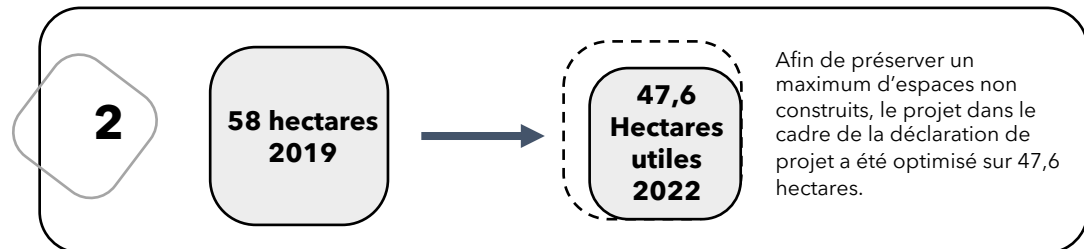




Une emprise foncière qui a évolué du fait des collectivités et de l'Etat



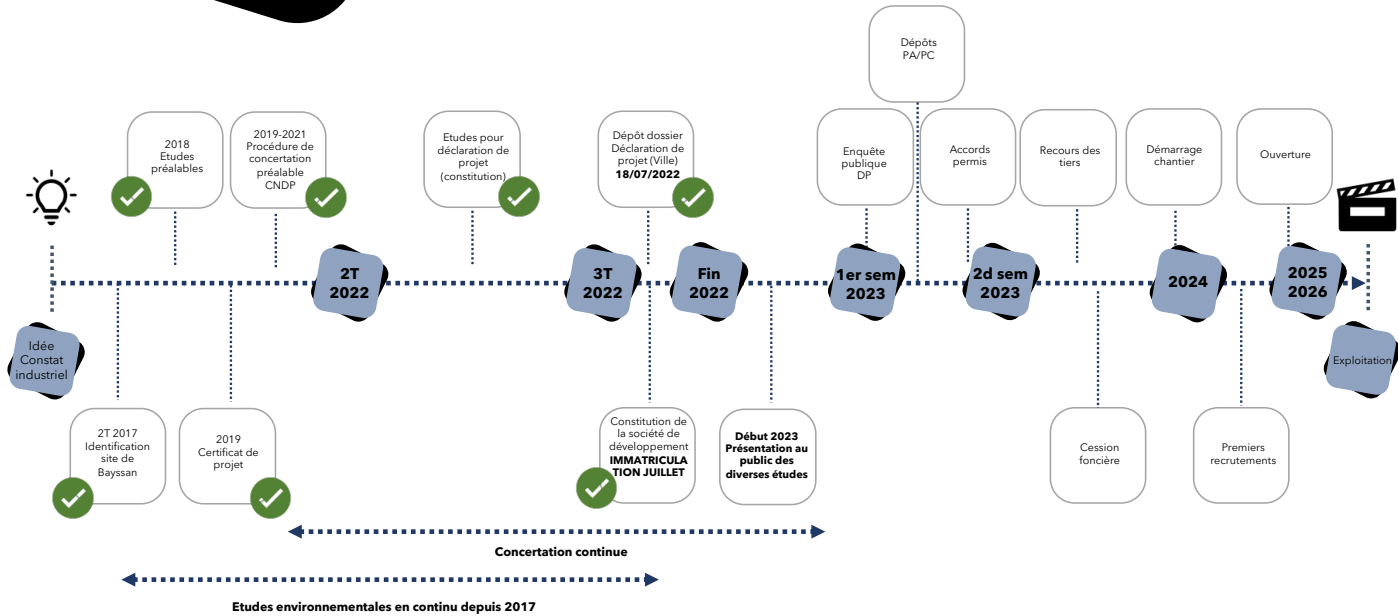
La modification du tracé LGV (plus au nord) et l'extension des projets du département nous ont obligé à revoir par deux fois le projet. Le certificat de projet demandé à l'Etat n'a pu être instruit qu'une fois ces modifications foncières validées soit en 2019.





# Projet Grands axes

## Planning prévisionnel

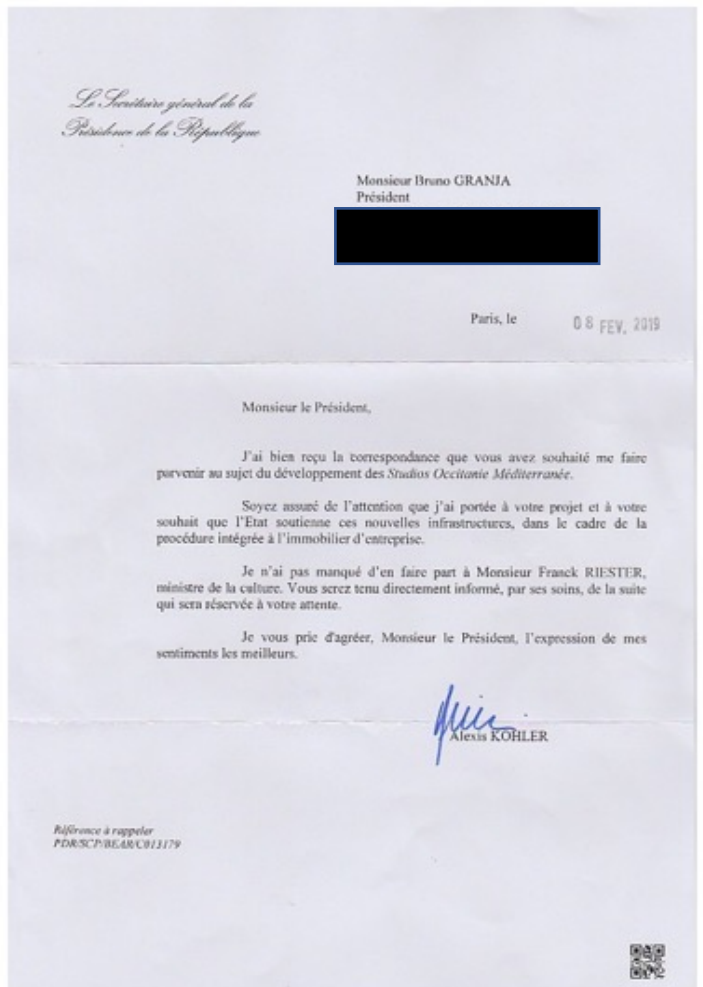


Dans le cadre des différentes procédures, nous avons toujours souhaité associer les services de l'Etat, initialement une procédure intégrée à l'immobilier d'entreprise avait été envisagée. Cette procédure nouvelle est destinée à faciliter la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Le PADD de la ville de Béziers et le SCOT actuel sont compatibles avec le projet. Une déclaration de projet suffira à mettre le PLU en compatibilité suivant la note juridique demandée en janvier 2022.

En effet le SCOT classe le secteur de Bayssan dans le Pôle de Développement d'Intérêt Territorial Béziers Ouest avec une dotation d'extension urbaine de 110 hectares (orientation 4.1.2).

Cet espace a vocation à accueillir « prioritairement les grandes et les moyennes entreprises dont l'impact économique et le rayonnement dépassent les limites ou les besoins du territoire ».



### Eléments programmatiques:

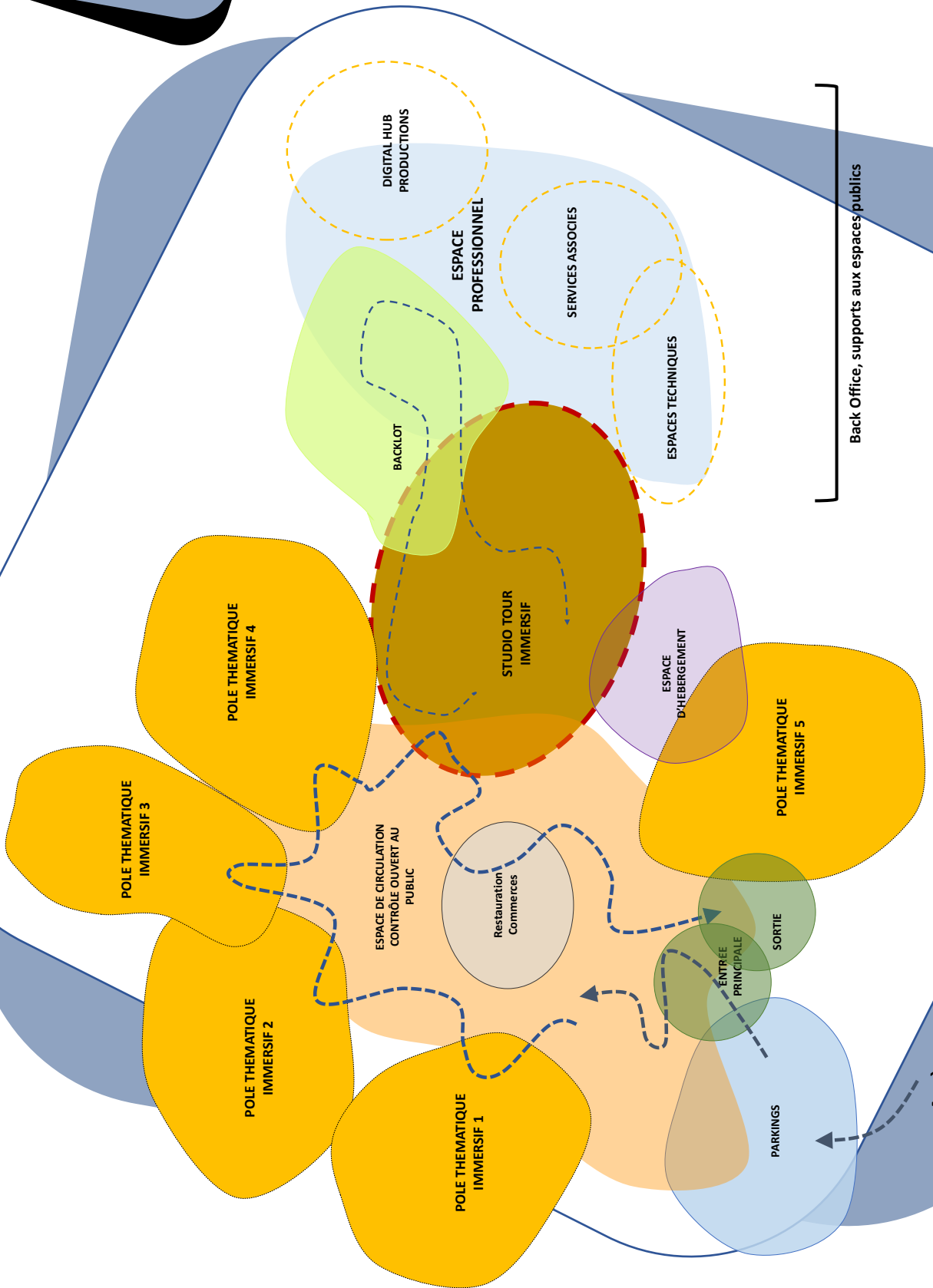
- Pôle touristique:
  - Stationnements
  - Pôle multimodal
  - Pôles immersifs thématiques sous licences
  - Studio Tour / Backlot
  - Espaces communs
  - Restaurants, commerces associés
- Pôle industriel support médiatique / zones techniques:
  - Stationnements
  - Digital hub (production des supports médias, R&D)
  - Services (ateliers, stockages, bureaux, supports collectifs...)
  - Espaces techniques (services, sécurité, énergie, télécom, développement durable...)
- Pôle hébergement:
  - Boutique hôtel
  - Hôtels thématiques avec espaces extérieurs associés
  - Hébergement traditionnel
- Emprise LGV (non construite):
  - Fuseau sanctuarisé, en attente de l'emprise définitive par RFF
- Espace disponible:
  - Espace libre en nord de foncier à proximité du fuseau LGV

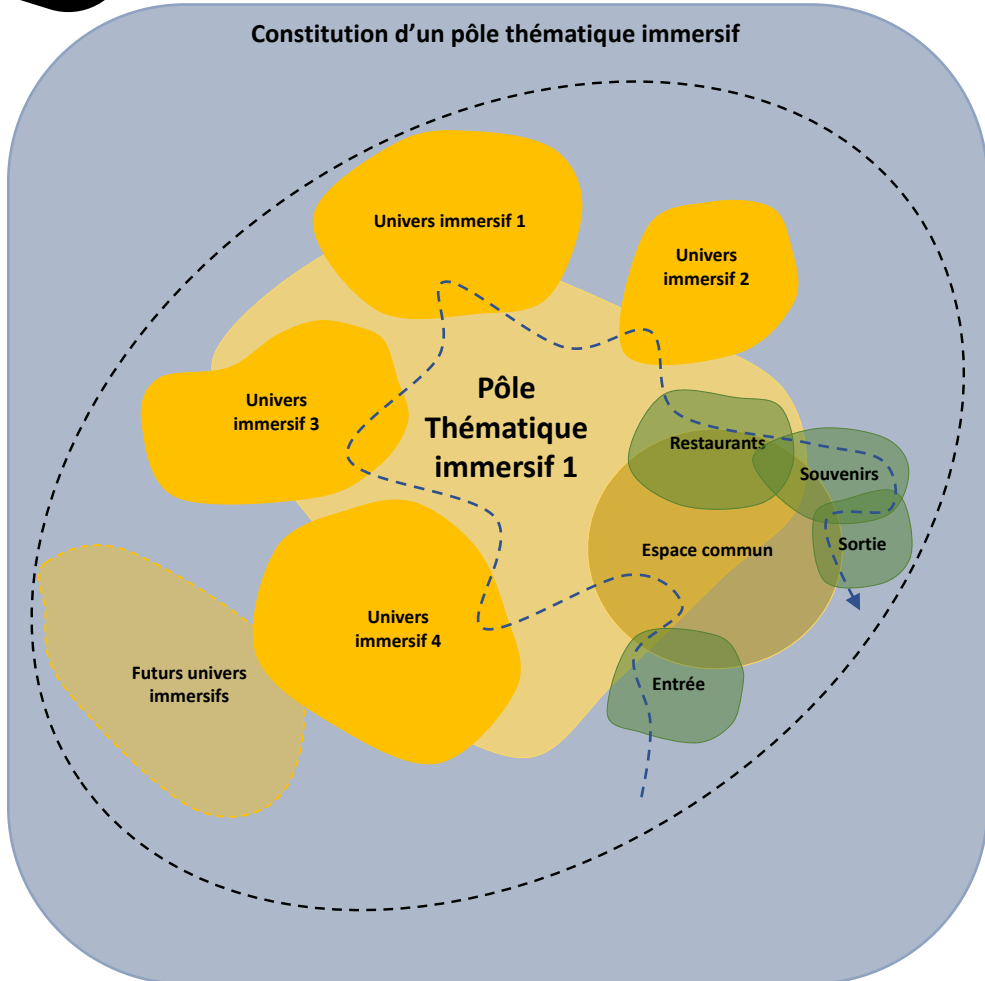
Le développement du pôle industriel support médiatique sera phasé et évoluera suivant les demande des productions/ propriétés intellectuelles. En fonction de ces demandes, il pourra répondre aux besoins en équipements du pôle touristique ou des productions médiatiques.

Un espace de formation aux métiers du divertissement (management, tourisme, média...) sera installé. Celui-ci sera complété d'un centre de recherche, incubateur startup afin de créer un véritable centre où la création est au centre du dispositif.

Ci après, un organigramme prévisionnel programmatique des contenus du Studio. Le Studio Tour reste au cœur du dispositif au sein des espaces immersifs. Le Studio Tour, espace immersif, est destiné à faire découvrir l'envers du décor au public, c'est la jonction avec les diverses propriétés intellectuelles qui s'installent sur le site.

Chaque pôle immersif aura sa propre thématique et proposera des activités novatrices au public. Le conception de ces pôles permettra d'optimiser les besoins en exploitation.





Un pôle thématique immersif est espace de divertissement autour d'une thématique ou propriété intellectuelle. Il est constitué de plusieurs univers immersifs proposés au public. Des espaces communs complètent ces univers:

- Espaces de restauration,
- Boutique souvenir
- Hub central
- Entrée / Sortie

Un pôle thématique immersif prend place généralement dans un bâtiment d'une superficie de 3000 à 10000 m<sup>2</sup>. Il peut être accompagné d'un agencement extérieur dédié.

Les supports médias de ces différents pôles s'appuient sur des technologies innovantes et connectées afin de faire vivre au visiteur l'expérience la plus réelle possible. Les systèmes de projections, écrans se combinent à des décors réels de mise en situation.

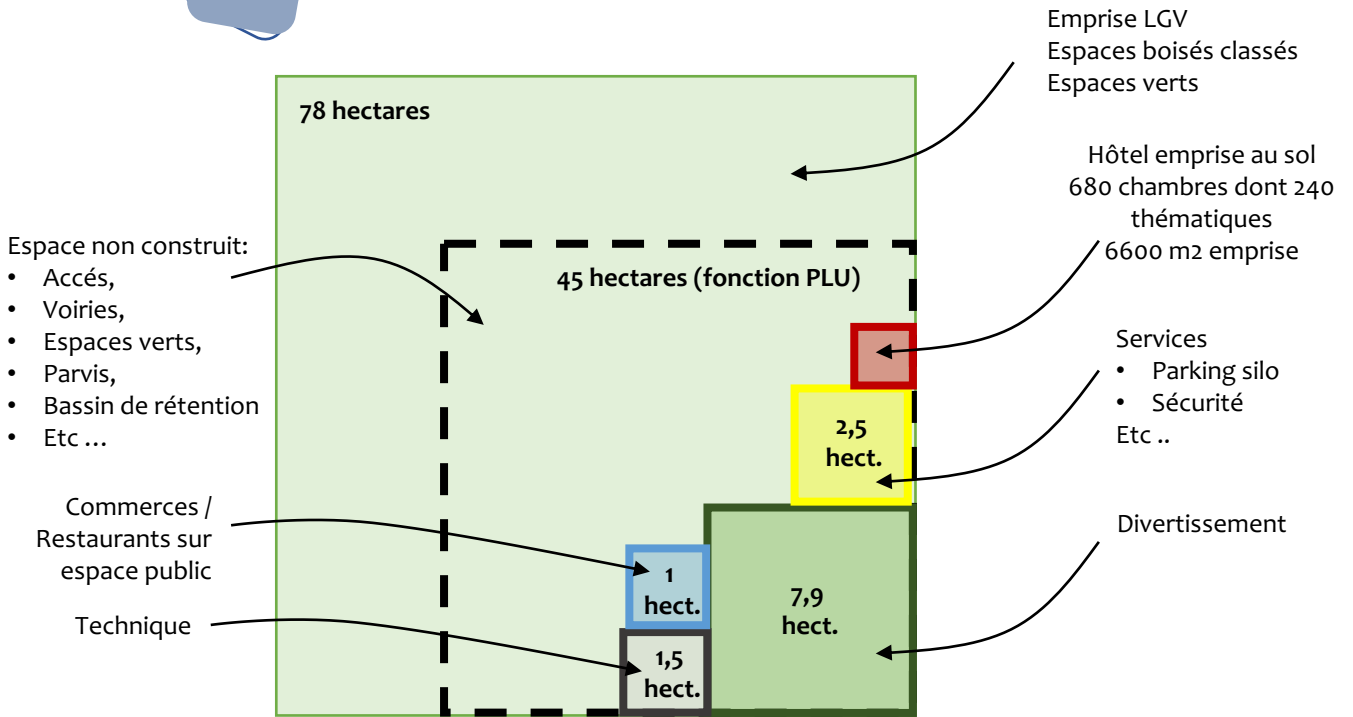
Chaque Univers raconte sa propre histoire, a son propre design. Chaque Univers est composé de modules de divertissement constituant un parcours spécifique, un cheminement au sein de l'histoire racontée.

Ces histoires sont de véritables productions, au même titre qu'un film, qu'une série etc. La seule différence étant le mode de diffusion de ces productions.

Ces pôles utilisent en support les infrastructures professionnelles adjacentes.



Ci après, un organigramme prévisionnel programmatique des contenus du projet.  
L'emprise au sol du projet occupe 30 % des surfaces comme prévu dans la déclaration de projet



## Emprises

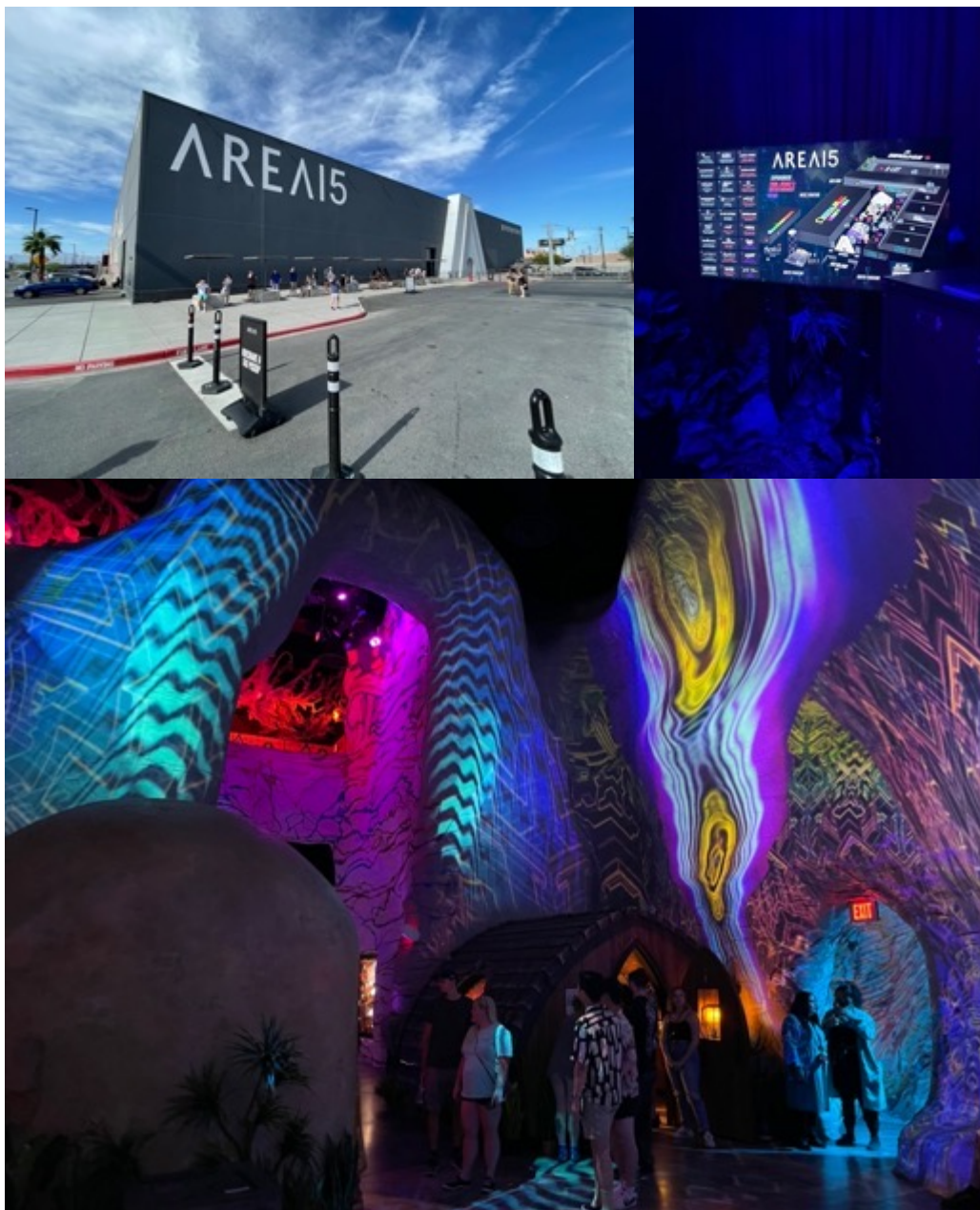


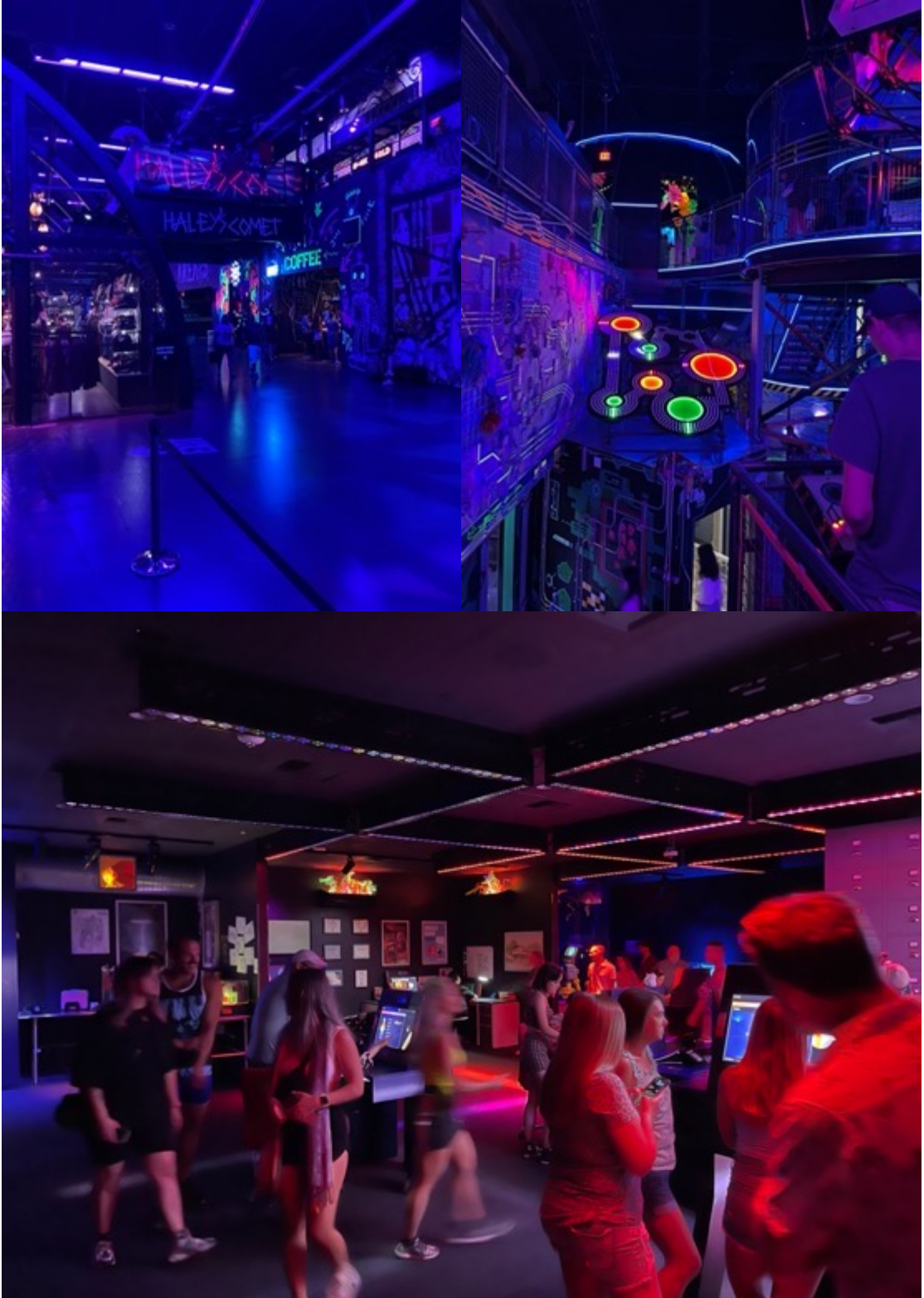
## Exemple AREA 15, Las Vegas



Area 15 au nord de Las Vegas propose une expérience immersive sur une surface de 8000 m2 environ. Le site accueille environ 1,2 million de personnes par an . Cette expérience est développée par un collectif d'artiste. Notre thématique ne sera pas la même, mais des dispositifs similaires seront appliqués. Chaque univers aura une façade spécifique. Ici les concepteurs « ont volontairement » souhaité une façade dépouillée.

AREA 15 donne aussi une idée du volume dans lequel s'inscrit un univers immersif.







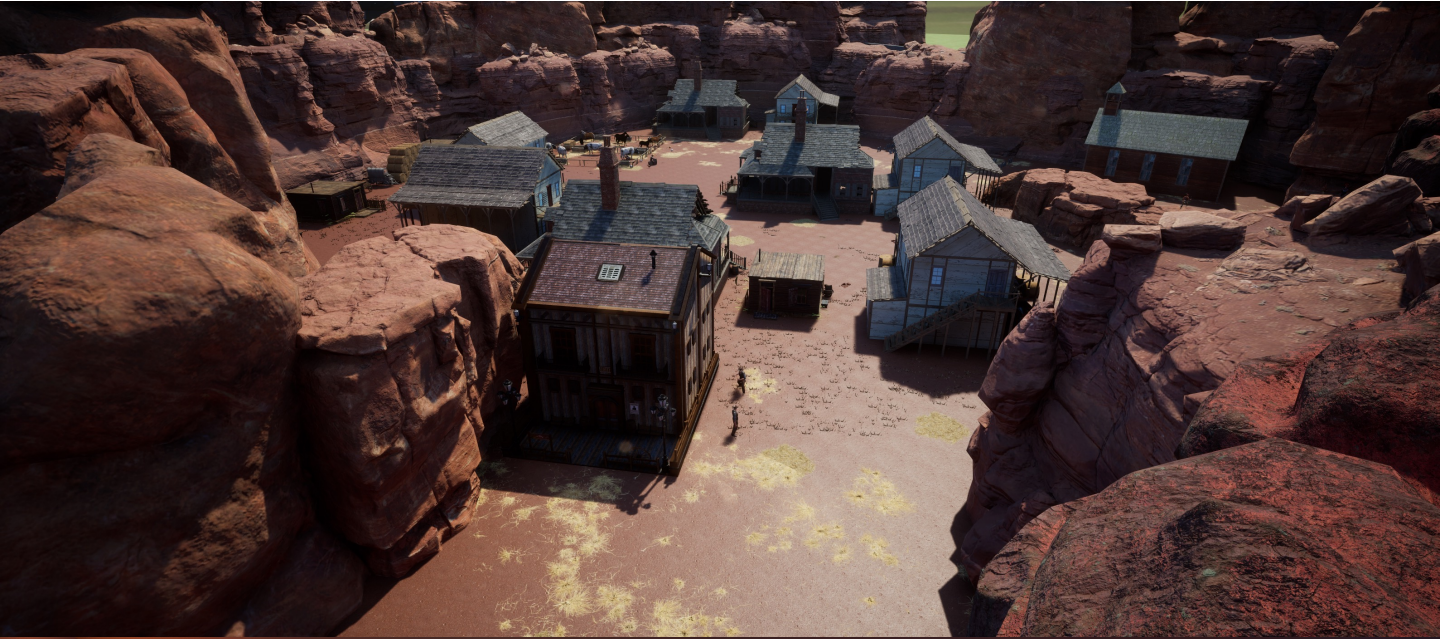


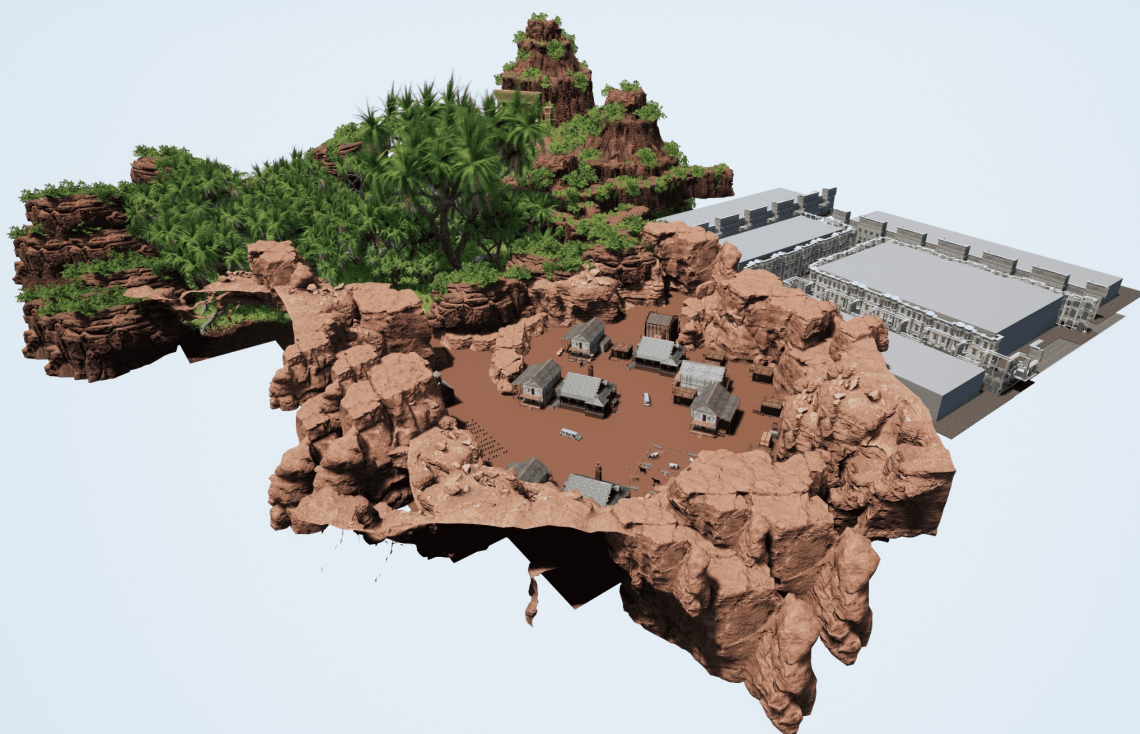


**CONCEPT ART - VUE GOLFETTE**

**RUE EUROPEENNE**







Le travail présenté ci avant a été réalisé en collaboration avec l'école CIMEART de Béziers. Les visuels présentés donnent une idée des activités proposées autour de la thématique média pour le Studio Tour

## Questions des garantes

Suite à la concertation, un certain nombre de questions a été posé. Elles sont ici identifiées par le cadre bleu.

Cerclées de noir se trouvent les questions complémentaires posées par les garantes à cette date.

Nous complétons donc nos réponses au regard des ces derniers éléments.

### **Q1 : Le détail et l'importance des impacts environnementaux du projet, et les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts sur l'état naturel**

Questions complémentaires:

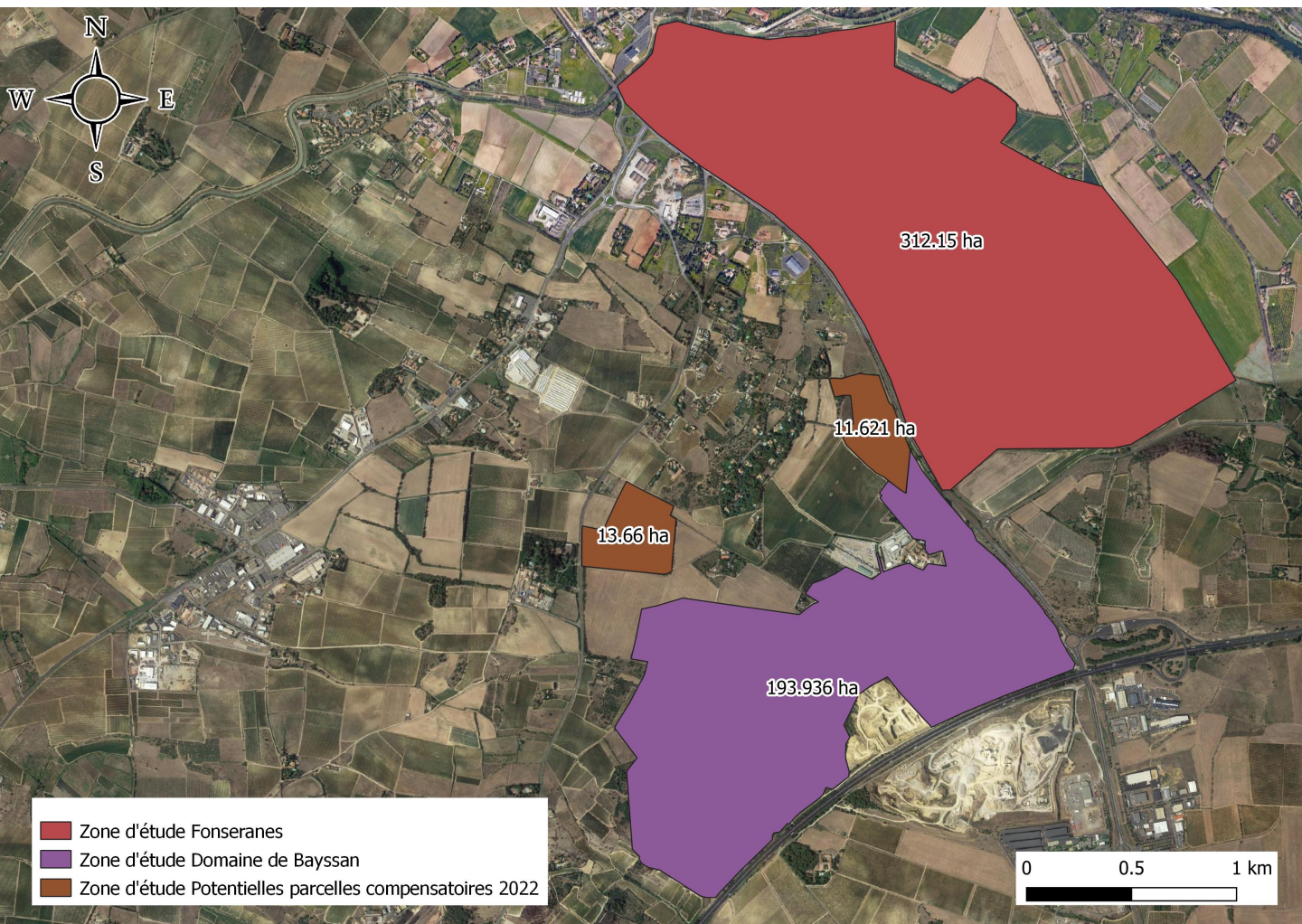
En attente d'une information sur les études en cours. Une fois finalisées, données d'entrée de la phase de participation d'automne 2022.

Atelier avec les associations environnementales en septembre 2022 : en attente de précisions sur les intentions du MO.

Associer les acteurs locaux pour produits locaux (via Chambre d'Agriculture); volet emploi et environnement : en attente de précisions sur les intentions du MO



- Nous avons rencontré la DREAL au printemps 2021. La DREAL nous a demandé de produire une série d'inventaires complémentaires sur une année. Ces inventaires sont aujourd'hui terminés. Les données sont en cours de traitement et de modélisation sur des cartes par notre bureau d'étude environnemental. Celui-ci prévoit de rencontrer à nouveau les services de la DREAL. Voir ci après le périmètre d'études.
- Nous nous sommes aussi rapprochés des services du CD 34 afin de travailler les aspects cumulés avec les bureaux d'études spécialisés. Nous nous tenons à la disposition de ceux-ci afin d'avancer de concert sur ces éléments. Sachant que le conseil d'Etat et le tribunal administratif ont annulé les autorisations du CD 34 pour les jardins de la méditerranée.
- Une fois le dossier de Déclaration de Projet complété et après une première analyse des services de l'Etat, les éléments relatifs aux études seront présentés au public. Nous pouvons envisager celle sur le début de l'année 2023.
- Nous limitons au maximum les surfaces artificialisées par une optimisation des surfaces construites. Le modèle choisi, « d'univers immersif » permet de condenser les espaces tout en étant suffisamment dimensionnés pour accueillir le public.
- Nous avons également entamé l'étude agricole à l'aide d'un bureau d'études spécialisé, ces résultats seront intégrés à l'étude d'impact.
- Le but étant de promouvoir les circuits courts pour l'approvisionnement du projet un fois mis en service, ce qui va impliquer un état des lieux précis de la ressource agricole afin d'optimiser le « consommer local ».
- Les produits locaux seront aussi mis en avant sur le site par des kiosques de vente.



Ci dessus, représentation des fonciers prospectés lors des études environnementales.

## Q2 : Les modalités de financement du projet nécessitent des éclaircissements, tant pour les décideurs locaux que pour le public, au fur et à mesure de l'avancement des études.

Questions complémentaires:

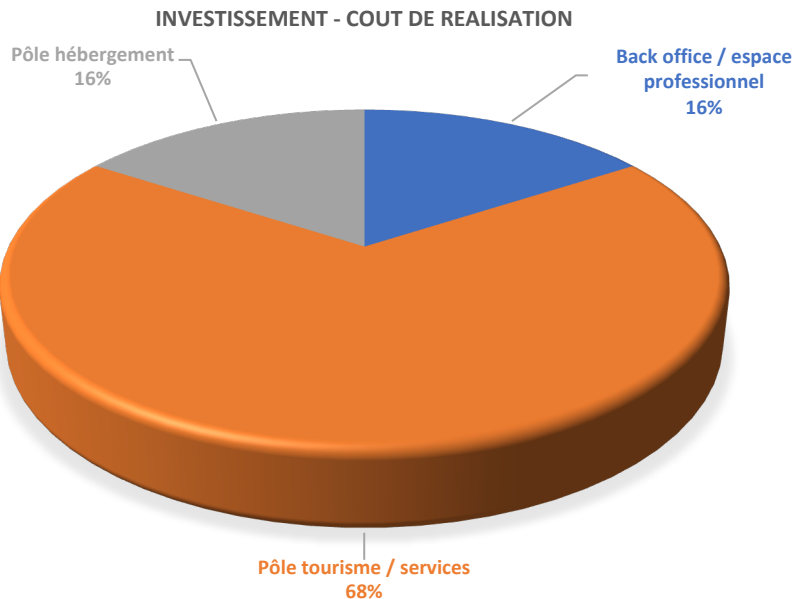
Éclaircissements sur la répartition des financements.

Communication presse avant l'été sur les partenaires, la société porteuse du projet et ses garanties financières et modalités de financement et fonctionnement permettant notamment de vérifier l'intégration économique du projet au tissu régional.

Camemberts visuels explicites sur le site internet

**Il s'agit d'un projet privé qui à ce jour n'a fait l'objet d'aucun financement public direct, d'aides ou de subventions.** L'élaboration du montage financier s'inscrit lui aussi dans un temps long après qu'un certain nombre de garanties puisse être apporté aux partenaires dont la cadre juridique urbanistique dans lequel s'inscrira cette opération.

Les valeurs données ici sont prévisionnelles. Elles pourront évoluer suivant le coût des technologies utilisées sur les parties immersives.

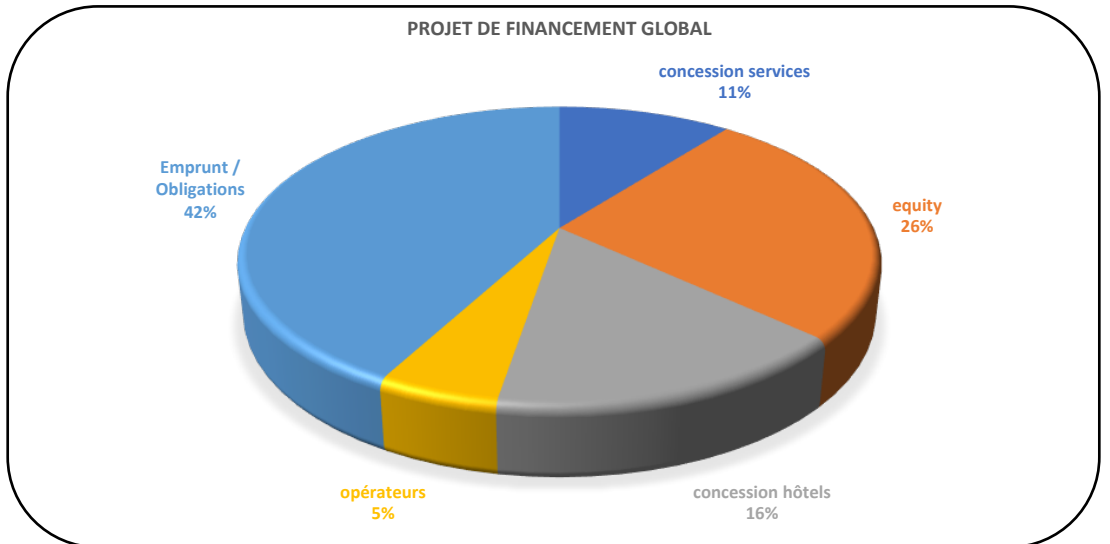
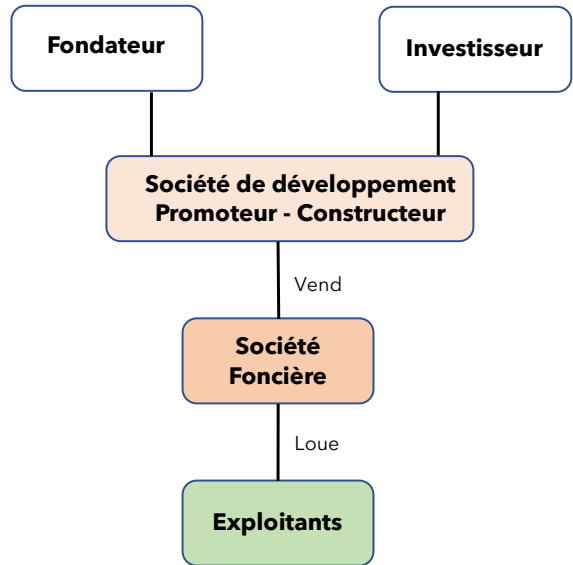


L'investissement global est estimé à ce jour à 380 millions d'euros environ. Sur le pôle tourisme / service l'importance de l'investissement est justifié par le cout des technologies immersives.

## Questions des garantes

**Ci-contre, schéma simplifié de l'organisation juridique.**

**Ce schéma a été présenté en date du 17 février 2022 au groupe Caisse des Dépôts et au sous-préfet de Béziers.**



Les données ci-avant présentées sont cohérentes avec les informations fournies par le maître de l'ouvrage:

- Investissement prévisionnel annoncé dans le dossier de concertation: 372 millions d'euros.
- Répartition de l'investissement annoncé aux collectivités dès 2019:
  - Pôle tourisme / hébergement: 82%
  - Back office / espace professionnel: 18 %
  - Répartition déjà justifiée en raison des coûts des équipements spécifiques.



- S'agissant d'un projet privé, il reviendra aux partenaires de décider s'ils souhaitent rendre leur participation publique ou pas, la maîtrise d'ouvrage n'a pas vocation à communiquer à leur place.
- Par contre les collectivités sont régulièrement tenues informées de ces partenariats.
- Plusieurs partenariats ont déjà été annoncés dans la presse depuis le mois de novembre dernier.



Une société de développement de projet avec un partenaire immobilier est créée. Ce partenaire permet d'apporter les garanties suffisantes afin de mener l'opération.

Les droits de licence sont aujourd'hui acquis et permettent également de sécuriser l'investissement pour les différents partenaires et collectivités.

**Q3 : Les études relatives aux nuisances potentielles pour le voisinage du site devront être affinées et complétées notamment par une étude sur les nuisances sonores liées tant à la période de travaux qu'à l'exploitation du parc à thèmes.**

Questions complémentaires:  
Rencontre avec les riverains avant la communication grand public : a priori mi-mai en présence des garants



Un contact régulier est maintenu par la maître d'ouvrage avec les riverains. Il a été convenu avec eux de se rencontrer à la rentrée 2022 afin de faire un point sur l'avancement du dossier.  
Les points soulevés par les riverains durant la concertation sont pris en compte dans nos différentes esquisses. Comme l'accessibilité, la réalisation d'une franche paysagère etc ...

**Q4 : La grille des emplois potentiels, tant pour la phase travaux que pour la phase exploitation, devra, le moment venu, être précisée et faire l'objet d'un partenariat avec les institutions locales**

Questions complémentaires:  
A préciser par le MO

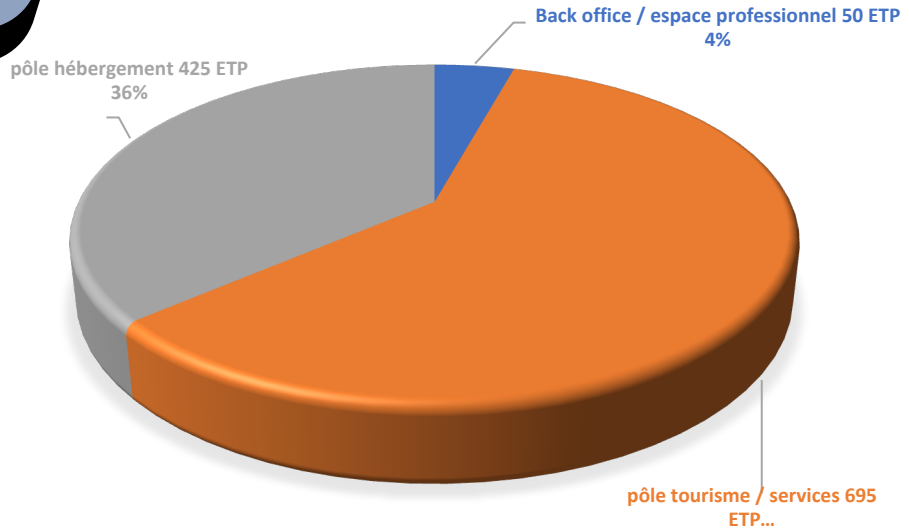


- Nous ne pouvons produire aujourd'hui que des estimations basées sur les différents prévisionnels et références équivalentes. **Les emplois générés seront essentiellement des emplois locaux.**
- Plusieurs échanges ont été engagés avec la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée, plusieurs réunions ont été organisées avec:
  - Les écoles privées de Béziers (CIMEART)
  - L'IUT de Béziers
  - L'université de Montpellier
  - Le centre de formation des apprentis
- Un échange est aussi en cours avec TBS, Toulous Business School afin de développer des formations autour des métiers du management dans les industries créatives.
- Ne sont pas inclus dans les calcul des emplois:
  - Les emplois indirects ( un emploi indirect = 1,5 emplois direct)
  - Les emplois induits (un emploi induit = 1,2 emplois indirect)
  - Les prestataires de services
  - Les emplois générés par le centre de formation
  - Les emplois tiers générés par d'autres activités présentes sur le site (prise à bail sur des locaux, prestation de service etc ...)

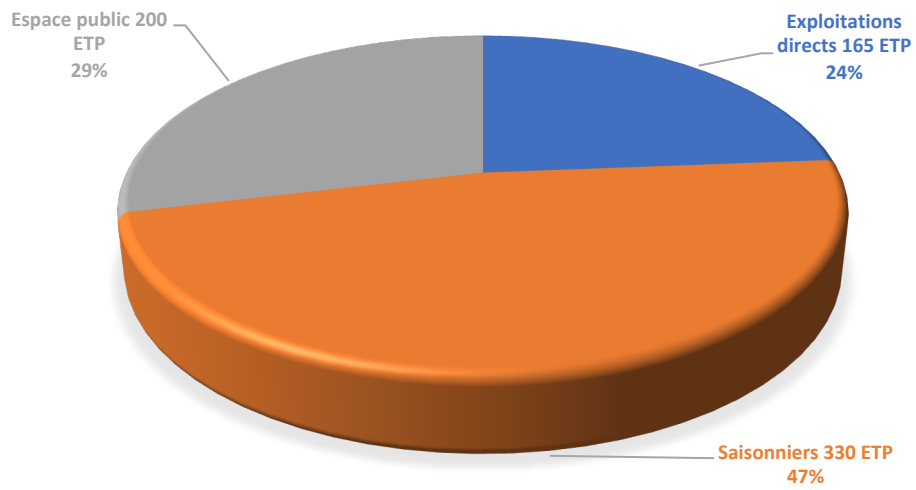


# Questions des garantes

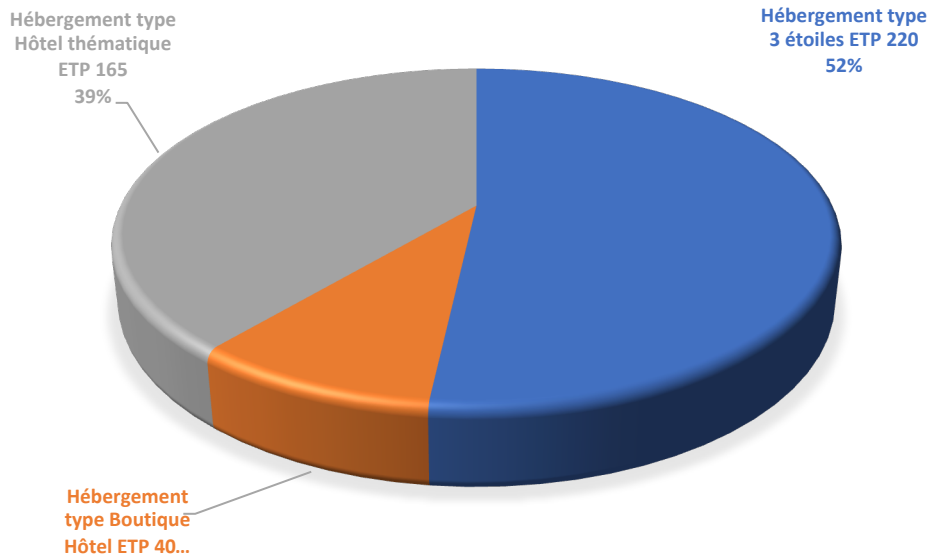
EMPLOIS PAR POLE



POLE TOURISME SERVICES



POLE HEBERGEMENT



### Q5 : assurer une continuité de l'information et de la participation du public

Questions complémentaires:

2 temps :

- avant l'été 2022 information grand public (presse + site internet + rencontre riverains)

- automne 2022 : participation du public / associations sur la restitution des études réalisées. Attention, bien définir les marges de manœuvre du projet...



- Mai 2022, annonce faite par une des licences.
- Rencontre avec les riverains prévue à la rentrée 2023.
- Refonte du site internet en cours, en prenant en compte les préconisations des garantes avec:
  - Un onglet institutionnel, reprenant les éléments de la concertation,
  - Un onglet dédié au projet, aux industries médiatiques,
  - Un onglet ouvert aux échanges, une FAQ.



- Fin 2022 / début 2023 :
  - Présentation du projet dans ses grandes lignes, visuels, plan de masse, présentation sur le site internet.
  - Réunions d'information et d'échange avec les différentes associations.
  - Présentation à IAAPA des concepts des premiers univers immersifs.



- Les échanges en cours avec les différents organismes institutionnels seront poursuivis et accentués.
- Les échanges en cours avec les garantes de la concertation seront également accentués, nous proposons, une rencontre d'ici à la fin novembre afin de travailler les supports de communication au public.

### Q6 : Les structures compétentes dans le domaine de l'audiovisuel n'ont pas été associées à ce projet

A ce jour les structures locales compétentes dans le domaine de l'audiovisuel n'ont-elles pas été associées au projet : en attente de précisions sur les intentions du MO.

La DDT suggère que vous vous rapprochiez de la conseillère cinéma de la DRAC si ce n'est fait, le cas échéant en notre présence, dans la mesure où les préconisations de la DRAC pourraient étayer la communication au public sur le plan culturel du projet.

# Questions des garants

Il est important de rappeler qu'il s'agit d'un projet privé qui a sa propre stratégie d'entreprise. A date, il n'a été demandé aucune subvention aux pouvoirs publics. Le CNC a été rencontré et Madame Frédérique Bredin en tant que présidente de l'institution a fait part de son soutien en Octobre 2018.



- Nous avons approché les structures éducatives locales, comme l'IUT section audiovisuelle de Béziers ou encore l'école CIMEART. Un travail a aussi débuté avec les étudiants en fin de cycle.
- Nous prendrons rdv avec la DRAC dans les prochaines semaines afin d'exposer le projet.
- Le but étant en Occitanie de créer un véritable pôle de compétences sur les industries médiatiques.
- L'intérêt des groupes partenaires outre atlantique confirme les atouts de la Région.

## **Q7 aménagement des parties publiques**

Questions complémentaires:

Aménagement des parties publiques dont notamment l'accès routier, la liaison au centre-bourg, et les modes doux de déplacements.



Un contrat d'assistance à la maîtrise d'ouvrage aménagement a été signé avec la SEM VIATERRA, aménageur de l'agglomération Béziers Méditerranée. Dans le cadre des missions confiées à Viaterra, ils doivent travailler l'ensemble de ces points avec les collectivités concernées. Il leur a été demandé de rendre un premier dossier à ce propos à l'automne prochain.

# ANNEXE AU BILAN - REPONSES A APPORTER PAR LE MAITRE D'OUVRAGE ET LES ACTEURS DECISIONNAIRES A LA CONCERTATION PREALABLE

Demande de précisions et recommandations des tiers garants à la fin de la concertation préalable 10/12/2020		Réponse du maître d'ouvrage <small>Si le maître d'ouvrage n'est pas responsable de l'action à mettre en place, indiquer le nom de l'entité responsable.</small> Février 2021	Délais dans lesquels les engagements pris seront tenus	Moyens mis en place pour tenir les engagements pris
Suites à donner à des interrogations ayant émergé mais n'ayant pas trouvé de réponse	Recommandations portant sur les modalités d'association du public, sur la gouvernance du projet, sur la prise en compte des avis des participants, etc.	Réponses du maître d'ouvrage (MO)		
Q1 : Le détail et l'importance des impacts environnementaux du projet, et les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts sur l'état naturel	R1a: Poursuivre et approfondir les études environnementales, notamment les études d'alimentation en eau, et porter leurs résultats à la connaissance du public dès qu'ils auront été validés par les experts, selon une information adéquate. Plusieurs modalités de diffusion pourront être envisagées par le MO : publication sur son site internet, réunion d'information, avis sur les réseaux sociaux, diffusion d'un flyer en mairie de Béziers et à la CABM etc.	Le futur projet prendra en compte tous les enjeux environnementaux dans toutes leurs dimensions, ces enjeux touchent aussi le développement humain	Second semestre 2021	A compter du second semestre de cette année, suite à nos études complémentaires, un atelier sera proposé sur les aspects environnementaux dans leur ensemble
	R1b: Au sujet de ces études sur les impacts environnementaux, il est souhaitable qu'une collaboration puisse s'établir entre les cabinets spécialisés du porteur de projet Studios et du Département de l'Hérault qui porte le projet des Jardins de la Méditerranée, afin de pouvoir réaliser une première évaluation des impacts cumulés des deux projets sur l'environnement.	Il est bien évident qu'une prise en compte des effets cumulés sera incluse dans nos dossiers. Nous affirmons toute notre ouverture à l'étude des différentes synergies entre nos deux projets.	Second semestre 2021	A compter du second semestre de cette année, suite à nos études complémentaires, un atelier sera proposé sur les aspects environnementaux dans leur ensemble
	R1c: Il paraît également indispensable de faire participer les associations environnementales afin d'aller un peu plus loin dans l'analyse des résultats de ces études, et dans la définition des mesures à mettre en œuvre pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet sur l'état naturel du site.	Les différents acteurs de l'environnement seront impliqués afin d'envisager les mesures adéquates nécessaires à l'intégration dans l'environnement	Second semestre 2021	A compter du second semestre de cette année, suite à nos études complémentaires, un atelier sera proposé sur les aspects environnementaux dans leur ensemble
Q2 : Les modalités de financement du projet nécessitent des éclaircissements, tant pour les décideurs locaux que pour le public, au fur et à mesure de l'avancement des études.	R2 : Diffuser les informations concernant les partenaires financiers, les marques et les enseignes au fur et à mesure des possibilités, sur le site Web et lors des réunions périodiques,	Pas d'engagement précis sur ce point du MO		
Q3 : Les études relatives aux nuisances potentielles pour le voisinage du site devront être affinées et complétées notamment par une étude sur les nuisances sonores liées tant à la période de travaux qu'à l'exploitation du parc à thèmes.	R3a : Maintenir une coopération étroite avec les propriétaires riverains du site, par l'intermédiaire de l'Association qui a été créée pour la défense des riverains, afin qu'ils puissent participer à la définition des mesures de protection à mettre en œuvre pour diminuer, voire supprimer un certain nombre de nuisances.	Les points soulevés par les riverains durant la concertation sont pris en compte dans l'élaboration du nouveau schéma d'intention du projet ; ce schéma sera présenté aux riverains.	Concertation engagée déjà	Réunions de travail avec l'Association de défense des riverains : des contacts ont déjà été pris par le MO avec les responsables de cette association
Q4 : La grille des emplois potentiels, tant pour la phase travaux que pour la phase exploitation, devra, le moment venu, être précisée et faire l'objet d'un partenariat avec les institutions locales	R3b : soumettre à l'avis des riverains un projet de plan de circulation élaboré en collaboration avec les collectivités territoriales compétentes,	Le MO sera aux côtés des riverains afin de travailler avec les collectivités compétentes pour l'élaboration d'un plan de circulation approprié au projet développé ; la préoccupation des riverains sera prise en compte,		Réunions de travail avec les collectivités compétentes et l'association des riverains
Q4 : La grille des emplois potentiels, tant pour la phase travaux que pour la phase exploitation, devra, le moment venu, être précisée et faire l'objet d'un partenariat avec les institutions locales	R4 : Créer des partenariats locaux avec les institutions locales : collectivités territoriales, établissements publics (par exemple Pôle Emploi), chambres consulaires (C.C.I. de l'Hérault, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture), associations de quartier, associations développant des actions dans le domaine de l'audiovisuel, IUT de Béziers, écoles spécialisées dans les domaines du cinéma, des métiers du Multimedia et du numérique.	Un fil conducteur avec les institutionnels et collectivités sera mis en place afin de travailler les questions économiques, enjeu majeur du territoire. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, il sera pris contact avec les associations mais aussi les futurs utilisateurs au travers des productions afin de favoriser l'emploi local.	Second semestre 2021	Réunion de travail avec les partenaires socio-économiques
Q5 : assurer une continuité de l'information et de la participation du public	R5a : Rétablir le lien vers le dossier de concertation, intégrer les fichiers additionnels de la concertation, le bilan des garants, la réponse du MO	Le bilan des garants ainsi que le tableau des recommandations, et la réponse du MO traitant les enseignements de la concertation sont disponibles sur le site		
	R5b : Maintenance du site web, changer l'image du Grand Huit incohérente avec l'objet du projet	Le MO s'engage à améliorer son site internet avec la mise en place de fiches d'informations, en lien avec les réseaux sociaux, avec une possible interactivité avec des questionnaires qui seront proposés au public. Des articles informatifs et un calendrier des grandes étapes à venir du projet seront également publiés sur le site.	D'ici à la fin du printemps 2021	
	R5c : Prévoir un questionnaire en ligne afin de permettre au public de poser des questions au MO, avec publication des réponses du MO ; Actualiser régulièrement le site avec les nouveaux événements, les nouveaux documents, les réunions prévues et leurs comptes rendus, les évolutions du calendrier etc.	Diffusion des réponses du MO sur le site internet et sur les réseaux sociaux, et information de la diffusion de ces réponses auprès des médias		
	R5d : Tenue périodique de points presse (par exemple tous les 6 mois) ; organisation de réunions publiques régulières : pourraient être invitées en priorité à ces réunions, toutes les personnes qui se sont impliquées dans cette concertation en participant aux réunions, rencontres et ateliers publics ;	Organisation de points presse	Chaque semestre	
	R5e : Mise à disposition du grand public de tous les documents qui seront produits durant toute la post concertation, par des moyens de diffusion diversifiés : web SOM, presse quotidienne et web ;	Le MO s'engage à améliorer son site internet avec la mise en place de fiches d'informations, en lien avec les réseaux sociaux, avec une possible interactivité avec des questionnaires qui seront proposés au public. Des articles informatifs et un calendrier des grandes étapes à venir du projet seront également publiés sur le site.	D'ici à la fin du printemps 2021	
Q6 : Les structures compétentes dans le domaine de l'audiovisuel n'ont pas été associées à ce projet	R5f : Mise en place d'une information spécifique pour la phase travaux	Mise en place d'un dispositif spécifique	Lors de la phase travaux	
Q6 : Les structures compétentes dans le domaine de l'audiovisuel n'ont pas été associées à ce projet	R6 : Se rapprocher des autorités et des structures compétentes pour les tournages de films tant au niveau départemental qu'au niveau régional afin d'établir et de rechercher les complémentarités dans le domaine de la création audiovisuelle	Pas de réponse précise du MO sur ce point. Le MO indique que sa société sera présente aux événements professionnels et pourra être amenée à prendre des initiatives en fonction des partenariats,		
Q7 aménagement des parties publiques	R7 quelle sera la participation financière des collectivités territoriales pour l'aménagement des parties publiques (voiries, desserte depuis l'autoroute)	Pas de réponse du MO sur ce point. A noter que cette réponse dépend largement de la position du Département de l'Hérault		

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BEZIERS MEDITERRANEE

---

COMPTE-RENDU

DE LA SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 mai 2022

L'an deux mille vingt-deux et le seize mai à dix-huit heures, le Conseil Communautaire s'est réuni en Séance Publique, Salle La Parenthèse 34290 SERVIAN, sous la Présidence de Monsieur Robert MENARD, Président.

**Etaient Présents :**

Messieurs les Vice-Présidents

Claude ALLINGRI, Gérard BOYER, Didier BRESSON, Bertrand GELLY, Christophe PASTOR, Fabrice SOLANS, Christophe THOMAS.

Mesdames et Messieurs les Conseillers Communautaires

Cathy CIANNI, Georgia DE SAINT PIERRE, Céline DUBOIS, Bénédicte FIRMIN, Alberte FREY, Alexandra FUCHS, Marie GIMENO, Sylviane LORIZ GOMEZ, Emmanuelle MENARD, Aina-Marie PECH, Perrine PELAEZ, Roselyne PESTEIL, Marc ANDRIEU, Gérard ANGELI, Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Oscar BONAMY, Jacques DUPIN, Emile FORT, Michel HERAIL, Christophe LLOP, Yvon MARTINEZ, Michel MOULIN, Sébastien SAEZ, Christophe SPINA, Claude VISTE.

**Etaient absents et avaient donné procuration :**

Messieurs les Vices-Présidents

Gérard ABELLA à Claude ALLINGRI, Alain BIOLA à Bertrand GELLY, Robert GELY à Christophe THOMAS.

Mesdames et Messieurs les Conseillers Communautaires

Laetitia LAFARE à Christophe SPINA,  
Stéphanie NAVARRO à Yvon MARTINEZ,  
Laurence RUL à Michel HERAIL,  
Françoise SEIGNOUREL DE PASTORS à Christophe THOMAS,  
Florence TAILLADE à Daniel BALLESTER,  
Najih ALAMI à Bénédicte FIRMIN,  
Jean-Louis AYCART à Emile FORT,  
Nicolas COSSANGE à Roselyne PESTEIL,  
Alain D'AMATO à Fabrice SOLANS,  
Olivier GRATALOUP à Marie GIMENO,  
Christophe HUC à Cathy CIANNI,  
Frédéric LACAS à Jacques DUPIN,  
Jean-Claude RENAU à Bernard AURIOL.

**Etaient absents :**

Mesdames et Messieurs les Conseillers Communautaires

Natalia PETITJEAN, Elisabeth PISSARRO, Mélanie SAYSSET, Michel LOUP, Luc ZENON.

Le Conseil Communautaire a choisi pour secrétaire de séance : Oscar BONAMY.

**Arrivées de Mme SAYSSET et M ZENON (porteur de la procuration de Mme PISSARRO)**

Approbation du procès verbal de la séance du Conseil Communautaire du 4 avril 2022

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	36
Représentés :	17
Absents :	2
Suffrages exprimés :	49
Pour :	49
Contre :	0
Abstention :	4 (Bernard AURIOL, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Jean-Claude RENAU)

**ORDRE DU JOUR**

2022-05-3 / 0- Compte rendu des décisions prises par Monsieur le Président, en vertu de la délégation de compétences accordée par la délibération n°308 du 15 novembre 2021, pour la période du 8 mars au 15 avril 2022.

**Le Conseil prend acte.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	36
Représentés :	17
Absents :	2
Suffrages exprimés :	53
Pour :	53
Contre :	0

**Arrivée de M. LOUP.**

2022-05-3 / 1- Soutien au projet Studios Occitanie Méditerranée (SOM), domaine de Bayssan à Béziers.

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	46
Pour :	46
Contre :	0
Abstention :	8 (Bernard AURIOL, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU)

2022-05-3 / 2-           Approbation du compte de gestion 2021 du Budget principal.  
**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 3-           Approbation du compte de gestion 2021 du Budget annexe "Assainissement".  
**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 4-           Approbation du compte de gestion 2021 du Budget annexe "Eau".  
**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)



2022-05-3 / 5-      Approbation du compte de gestion 2021 du Budget annexe "Transport".  
**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 6-      Approbation du compte de gestion 2021 du Budget annexe "Ports".  
**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 7-      Approbation du compte de gestion 2021 du Budget annexe "Photovoltaïque".  
**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

**Robert MENARD quitte la séance et ne participe pas aux votes du point 8 au point 13 inclus  
Claude ALLINGRI préside la séance**

2022-05-3 / 8- Compte administratif 2021 du Budget Principal.

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	36
Représentés :	17
Absents :	2
Suffrages exprimés :	40
Pour :	40
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 9- Compte administratif 2021 du Budget annexe "Assainissement" .

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	36
Représentés :	17
Absents :	2
Suffrages exprimés :	40
Pour :	40
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 10- Compte administratif 2021 du Budget annexe "Eau" .

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	36
Représentés :	17
Absents :	25
Suffrages exprimés :	40
Pour :	40
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 11- Compte administratif 2021: Budget annexe "Transport" .

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	36
Représentés :	17
Absents :	2
Suffrages exprimés :	40
Pour :	40
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 12- Compte administratif 2021: Budget annexe "Ports" .

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	36
Représentés :	17
Absents :	2
Suffrages exprimés :	40
Pour :	40
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 13- Compte administratif 2021: Budget annexe "Photovoltaïque" .

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	36
Représentés :	17
Absents :	2
Suffrages exprimés :	40
Pour :	40
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

**Retour de Robert MENARD qui reprend la présidence de séance.**

2022-05-3 / 14- Affectation du résultat de l'exercice 2021 - Budget Principal.  
**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 15- Affectation du résultat de l'exercice 2021 - Budget annexe "Assainissement".  
**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 16- Affectation du résultat de l'exercice 2021 - Budget annexe "Eau".  
**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 17- Affectation du résultat de l'exercice 2021 - Budget annexe "Transport".  
**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 18- Affectation du résultat de l'exercice 2021 - Budget annexe "Ports".  
**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 19- Affectation du résultat de l'exercice 2021 - Budget annexe "Photovoltaïque".  
**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 20- Délibération annuelle des autorisations de programme/crédits de paiement -  
Budget Principal.

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 21- Délibération annuelle des autorisations de programme/crédits de paiement -  
Budget annexe "Assainissement".

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 22- Délibération annuelle des autorisations de programme/crédits de paiement -  
Budget annexe "Eau".

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 23- Délibération annuelle des autorisations de programme/crédits de paiement - Budget annexe "Transport".

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 24- Délibération annuelle des autorisations de programme/crédits de paiement - Budget annexe "Ports".

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 25- Décision modificative n°1 - Budget Principal.

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 26- Décision modificative n°2 - Budget annexe "Assainissement".  
**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 27- Décision modificative n°2 - Budget annexe "Eau".  
**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 28- Décision modificative n°2 - Budget annexe "Transport".  
**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)



2022-05-3 / 29- Décision modificative n°2 - Budget annexe "Ports".

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 30- Décision modificative n°1 - Budget annexe "Photovoltaïque".

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 31- Service commun d'instruction des autorisations d'urbanisme - approbation de la nouvelle convention portant mise en commun du service suite à la modification du mode de calcul des participations - autorisations de signature.

**Le Conseil adopte à la majorité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	41
Contre :	13 (Bernard AURIOL, Daniel BALLESTER, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU, Florence TAILLADE)

2022-05-3 / 32- Attributions de compensation de fonctionnement provisoires 2022: nouveaux montants.

**Le Conseil adopte à la majorité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	47
Pour :	43
Contre :	4 (Bernard AURIOL, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Jean-Claude RENAU)
Abstention :	7 (Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL)

2022-05-3 / 33- Convention cadre - Application de la théorie de l'imprévision ressortant du Code de la commande publique - Approbation de la convention cadre et autorisation de signature.

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	52
Pour :	52
Contre :	0
Abstention :	2 (Nicolas COSSANGE, Roselyne PESTEIL)

2022-05-3 / 34- Fixation du nombre de représentants du personnel et maintien du paritarisme au sein du comité social territorial.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

2022-05-3 / 35- Adoption de la charte d'expérimentation du télétravail.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

2022-05-3 / 36- Mise à jour du tableau des emplois 2022.

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	52
Pour :	52
Contre :	0
Abstention :	2 (Cathy CIANNI, Christophe HUC)

2022-05-3 / 37- Garantie d'emprunt sollicitée par FDI HABITAT pour l'opération " Résidence Eden " pour le prêt d'un montant total de 2 536 401.00 euros : financement de l'opération de construction de 23 Logements Locatifs Sociaux (15 PLUS/ 8 PLAI), située Impasse Casse Diable à Sauvian.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	54
Présents :	36
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	53
Pour :	53
Contre :	0
Ne prennent pas part au vote :	1 (Fabrice SOLANS n'a pas pris part au vote)

2022-05-3 / 38- Garantie d'emprunt sollicitée par UN TOIT POUR TOUS SA HLM pour l'opération " Casa Attica " pour le prêt d'un montant total de 484 655.00 euros : financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 5 logements locatifs sociaux (3 PLUS / 2 PLAI), située Avenue Paul Vidal à Sauvian.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

2022-05-3 / 39- Garantie d'emprunt sollicitée par FDI HABITAT pour l'opération ' Résidence Emporia ' pour le prêt d'un montant total de 4 229 353.00 euros : financement de l'opération de construction de 32 logements collectifs en Prêt Social Location Accession (32 PSLA), située 38, rue d'Austerlitz à Béziers.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	54
Présents :	36
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	53
Pour :	53
Contre :	0
Ne prennent pas part au vote :	1 (Fabrice SOLANS n'a pas pris part au vote)

2022-05-3 / 40- Avenant n°2 à l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain " Action Cœur de Ville ".

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

2022-05-3 / 41- Complément de la délibération n°CC-2022-04-2 / 20 du 04/04/2022 - Règlement d'attribution des aides intercommunales complémentaires unique.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

2022-05-3 / 42- Aire d'accueil de grand passage de Sérignan - Modification du règlement intérieur et de la tarification.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

2022-05-3 / 43- Désignation des représentants de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée au sein du conseil des études et de la vie universitaire de l'université Paul VALÉRY.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	53
Présents :	35
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre	0
Abstention :	11 (Bernard AURIOL, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOU, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU)
Ne prennent pas part au vote :	2 (Alain BIOLA, Alberte FREY n'ont pas pris part au vote)

2022-05-3 / 44- Désignation des représentants de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée au sein du conseil d'administration de l'Institut Universitaire de Technologie de Béziers.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	53
Présents :	35
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	41
Pour :	41
Contre	0
Abstention:	11 (Bernard AURIOL, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Jacques DUPIN, Marie GIMENO, Olivier GRATALOU, Christophe HUC, Frédéric LACAS, Michel LOUP, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU)
Ne prennent pas part au vote :	2 (Alain BIOLA, Alberte FREY n'ont pas pris part au vote)

2022-05-3 / 45- Attribution d'une subvention à l'association BGE Ouest Hérault - Convention pluriannuelle de partenariat - Autorisation de signature.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

2022-05-3 / 46- Acquisition d'actions au capital de la société anonyme d'économie locale Viaterra.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice : 50  
Présents : 33  
Représentés : 16  
Absents : 1  
Suffrages exprimés : 49  
Pour : 49  
Contre : 0  
Ne prennent pas part au vote : 5 (Gérard ABELLA, Didier BRESSON, Robert MENARD, Fabrice SOLANS, Christophe THOMAS n'ont pas pris part au vote)

2022-05-3 / 47- Subvention à l'Université Paul Valéry pour le développement du centre Du Guesclin - convention de partenariat 2022/2024 - autorisation de signature.  
**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice : 55  
Présents : 37  
Représentés : 17  
Absents : 1  
Suffrages exprimés : 54  
Pour : 54  
Contre : 0

2022-05-3 / 48- Convention de reversement de fonds dans le cadre du financement de l'extension du Centre Du Guesclin.  
**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice : 55  
Présents : 37  
Représentés : 17  
Absents : 1  
Suffrages exprimés : 54  
Pour : 54  
Contre : 0

2022-05-3 / 49- Cession des parcelles AP 243 et AP 35 partie b à Sérignan.  
**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice : 55  
Présents : 37  
Représentés : 17  
Absents : 1  
Suffrages exprimés : 54  
Pour : 54  
Contre : 0

2022-05-3 / 50- Fonds de soutien aux communes - Attribution d'un fonds de concours à la commune de Coulobres pour le projet d'aménagement des abords et équipements du complexe - salle des fêtes et médiathèque.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

***Sortie de Didier BRESSON***

2022-05-3 / 51- Convention d'occupation du site des Orpellières en vue de la réalisation de travaux de réorganisation des stationnements et de l'accès à la maison des Orpellières - Autorisation de signature.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	36
Représentés :	17
Absents :	2
Suffrages exprimés :	53
Pour :	53
Contre :	0

***Retour de Didier BRESSON***

022-05-3 / 52- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement 34 - Adhésion.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

2022-05-3 / 53- ZAC, lotissements, permis groupés : actualisation du guide des procédures et cahier des prescriptions techniques en vue de l'intégration au patrimoine communautaire des réseaux d'eau potable, d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

2022-05-3 / 54- Demande de renouvellement de l'arrêté préfectoral d'autorisation de la station d'épuration de Montblanc-Vairos.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

2022-05-3 / 55- Convention de participation financière pour la modification du réseau d'assainissement eaux usées et la sécurisation du réseau eau potable de Sauvian.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

2022-05-3 / 56- Convention de coopération avec l'Etablissement Public Territorial du Bassin du Fleuve Hérault pour la restauration de la Thongue et de la Lène sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée - Autorisation de signature.

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	51
Présents :	33
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	42
Pour :	42
Contre :	0

Abstention : 8 (Bernard AURIOL, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENU)

Ne prennent pas part au vote : 4 (Claude ALLINGRI, Gérard BOYER, Fabrice SOLANS, Christophe THOMAS n'ont pas pris part au vote)

2022-05-3 / 57- PAPI d'intention 2021-2022 : Définition d'une stratégie sur les ouvrages littoraux en lien avec la GEMAPI. Portage de l'opération - Modification de la convention avec les EPCI concernés - Approbation.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0



2022-05-3 / 58- Renouvellement de la convention de financement des investissements sur les réseaux et ouvrages d'eaux pluviales séparatifs - Commune de Villeneuve Les Béziers.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

2022-05-3 / 59- Désignation des représentants de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée au sein de la Commission de Suivi de Site pour l'unité d'incinération des boues des graisses de la station d'épuration intercommunale située au lieu dit Plaine Saint Pierre à Béziers.

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice :	51
Présents :	34
Représentés :	16
Absents :	1
Suffrages exprimés :	42
Pour :	42
Contre :	0

Abstention : 8 (Bernard AURIOL, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU)

Ne prennent pas part au vote : 4 (Gérard ABELLA, Gérard BOYER, Fabrice SOLANS, Luc ZENON n'ont pas pris part au vote)

2022-05-3 / 60- Reconduction de la vente de documents déclassés de la médiathèque André Malraux.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

2022-05-3 / 61- Avenant n°9 - Concession de services sous forme de délégation de service public relative à l'exploitation du réseau de transports urbains - autorisation de signature.

**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

2022-05-3 / 62- Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Hérault (SMTCH) -  
Participation financière au titre de l'année 2022 - Autorisation .  
**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

2022-05-3 / 63- Avenant n°1 à la convention de superposition d'affectation entre Voies  
Navigables de France et l'Agglomération pour l'aménagement de l'itinéraire cycle Eurovélo  
8 / La Méditerranée à Vélo - autorisation de signature.  
**Le Conseil adopte à l'unanimité.**

Nombre de Conseillers en exercice :	55
Présents :	37
Représentés :	17
Absents :	1
Suffrages exprimés :	54
Pour :	54
Contre :	0

La séance est levée à 19h30

Le compte-rendu de la séance est consultable au Service des Assemblées de la Communauté  
d'Agglomération Béziers Méditerranée.

Vu le Président de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée,  
le 17 mai 2022

Président de la Communauté d'Agglomération  
Béziers Méditerranée  
Robert MENARD





**SARL ALTEIA**  
**SOCIÉTÉ D'AVOCATS**

**SARL ALTEIA**

Société d'avocats

**Pierre EGEE-AUSSEIL**

Avocat à la Cour  
Agrégé des universités

**Martial GROSLAMBERT**

Avocat à la Cour

*En collaboration avec :*

**Marc SZTULMAN**

Avocat à la Cour  
Docteur en droit



Monsieur Bruno GRANJA  
SARL EXPLORE ENTERTAINMENT  
3, impasse des Aloès  
34540 BALARUC-LES-BAINS

Toulouse, le 27 janvier 2022

**NR : EXPLORE ENTERTAINMENT - DOMAINE DE BAYSSAN**

**Objet :** Consultation juridique

Monsieur le gérant,

Nous retenons des éléments communiqués que vous avez identifié le site dit du domaine de Bayssan pour accueillir votre projet de complexe dédié au cinéma, aux médias et aux jeux vidéo.

Ce site est situé sur le territoire de la commune de Béziers (34500) et appartient au syndicat mixte pour l'aménagement et la gestion du domaine de Bayssan,

Cette réserve foncière est actuellement située en zone Agricole du plan local d'urbanisme de la commune de Béziers.

A l'heure actuelle, le classement de l'unité foncière fait obstacle à la réalisation du projet.

Il apparaît dès lors nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme afin qu'il puisse autoriser la réalisation de votre projet.

11, Place du Capitole 31000 Toulouse  
Tél. : 05 82 95 73 83 Fax : 05 82 95 73 25  
Case Palais n° 42

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté

Nous retenons des éléments portés à notre connaissance que :

- Le SCOT a récemment été révisé ; il aurait à cette occasion été modifié afin qu'il intègre le projet et n'y fasse pas obstacle ;
- Les plans de préventions qui couvrent le projet ne comportent aucune restriction au projet ;
- De manière générale, aucun autre document ne serait de nature à faire obstacle au projet.

C'est en cet état que vous vous interrogez sur les procédures pouvant être mises en œuvre afin de faire évoluer la réglementation applicable, et permettre ainsi la réalisation de votre projet.

Plus précisément, vous souhaitez savoir s'il est possible de ne pas recourir aux procédures dites de droit commun (*ie*, révision, modification), pour privilégier d'autres modes d'évolution de la norme réglementaire.

A ce stade vous avez identifié deux procédures alternatives susceptibles d'être mises en œuvre, à savoir :

- La déclaration de projet ;
- La procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise.

Vous souhaitez savoir si ces procédures peuvent être mises en œuvre en lieu et place des procédures traditionnelles ; dans l'affirmative, vous souhaiteriez être en mesure de déterminer la procédure la plus opportune qu'il conviendrait de préférer.

Après analyse, nous parvenons aux conclusions qui suivent.

## **1. A titre liminaire, sur les procédures de droit commun d'évolution des normes en matière d'urbanisme**

Le code de l'urbanisme prévoit plusieurs procédures dites de droit commun, permettant de faire évoluer le contenu d'un document :

- La révision (cf. articles L. 153-31 à L. 153-33 et R. 153-11 du code de l'urbanisme) ;
- La révision allégée (cf. articles L. 153-34, L. 153-34 et R. 153-12 du code de l'urbanisme) ;
- La modification (cf. articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme) ;
- La modification simplifiée (cf. articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme).

Ces différentes procédures font l'objet d'un certain nombre de griefs.

Le principal tient à la lourdeur de ces procédures sur le plan formel.

## - La révision

Pour mémoire, il est en effet possible de rappeler à grand trait que la procédure de révision nécessite :

- L'édition d'une délibération portant prescription de la révision et précisant les objectifs de la procédure ainsi que les modalités de la concertation préalable ;
- L'organisation d'une concertation préalable ;
- L'association des personnes publiques dites associées ;
- La consultation, obligatoire ou facultative d'un certain nombre d'organismes ;
- L'intervention de l'État au titre du « *porté à connaissance* » tout au long de la procédure ;
- L'établissement d'un diagnostic du territoire ;
- La réalisation d'une évaluation environnementale ;
- L'organisation d'un débat sur les orientations du PADD ;
- L'établissement du bilan de la concertation ;
- L'arrêt du projet de révision ;
- La communication pour avis aux personnes publiques associées, aux communes couvertes par le plan local d'urbanisme et à divers autres organismes ;
- L'organisation d'une enquête publique ;
- L'approbation du projet de révision ;
- La transmission au contrôle de légalité ;
- L'accomplissement des mesures de publicité.

Le processus mis en œuvre est d'une singulière lourdeur et mobilise un nombre considérable de partenaires de sorte que son aboutissement peut prendre plusieurs années.

Il existe certes une procédure de « *révision simplifiée* » mais la simplification se révèle décevante et consiste essentiellement dans la possibilité de soumettre le projet de révision arrêté à un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées.

Dans la pratique, l'examen conjoint permet effectivement de réduire la durée de la procédure de quelques mois, mais le gain de temps n'est pas véritablement substantiel.

## **- La modification**

S'agissant de la modification, celle-ci suppose :

- Un engagement à l'initiative de l'exécutif local (à moins que le projet de modification ne porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone auquel cas une délibération motivée de l'organe délibérant doit intervenir aux fins de justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones) ;
- La notification du projet aux personnes publiques associées ;
- La réalisation d'une évaluation environnementale (lorsque la modification est susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement) ;
- L'organisation d'une enquête publique ;
- L'approbation du projet de modification ;
- La transmission au contrôle de légalité ;
- L'accomplissement des mesures de publicité.

S'il est vrai que la procédure de modification se caractérise par une plus grande facilité d'engagement, par l'absence de concertation ainsi que par l'absence de notification à d'autres organismes que les personnes publiques associées en vue de leur consultation, il n'en demeure pas moins qu'elle reste relativement longue, et ce compte-tenu de l'intervention des personnes publiques associées, de la nécessité de réaliser une évaluation environnementale ainsi que de la nécessité d'organiser une enquête publique.

En ce qui concerne enfin la modification simplifiée, celle-ci se distingue de la modification par le remplacement de l'enquête publique par une simple mise à disposition au public du dossier<sup>1</sup>.

Il s'infère de ce qui précède que les procédures de droit commun sont assurément lourdes, et longues à mettre en œuvre.

## **2. Sur les procédures « dérogatoires »**

Afin de passer outre les inconvénients – tant en termes de délais que de lourdeur procédurale – des procédures d'évolution de la réglementation de d'urbanisme dites classiques, des procédures complémentaires ont été incorporées dans le code de l'urbanisme.

De telles procédures qui visent à permettre une évolution ponctuelle du document d'urbanisme relève d'une logique dite de « mise en compatibilité ».

---

<sup>1</sup> Le grief tiré de la lenteur procédurale est dès lors moins évident en ce qui concerne la modification simplifiée.

Il s'agit ici de rendre le document d'urbanisme compatible avec le projet désiré - plutôt que de chercher à réaliser un projet conforme à la règle d'urbanisme existante.

A ce jour, huit procédures de mise en compatibilité sont prévues par le code de l'urbanisme, à savoir :

- La mise en compatibilité pour assurer le respect d'une norme supérieure ; cette procédure vise à mettre en compatibilité les documents avec lesquels le document d'urbanisme doit être compatible ;
- La mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique ; cette procédure de mise en compatibilité a vocation à être mise en œuvre dans le cadre d'une expropriation de l'assiette foncière destinée à accueillir une opération déclarée d'utilité publique ;
- La mise en compatibilité par déclaration de projet, laquelle concerne toute action ou opération d'aménagement ou réalisation d'un programme de construction ;
- La mise en compatibilité pour permettre la réalisation d'une opération de logement ; cette procédure vise les opérations d'aménagement ou de construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général réalisées dans une unité urbaine et concourant à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines ;
- La mise en compatibilité pour l'immobilier d'entreprise ; cette procédure concerne la création ou l'extension de locaux d'activités économiques, présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable ;
- La mise en compatibilité pour la réalisation des équipements nécessaires aux jeux olympiques ; cette procédure est spécifique à la réalisation des infrastructures indispensables à l'accueil des jeux olympiques de Paris 2024 ;
- La mise en compatibilité pour les établissements pénitentiaires, laquelle concerne la réalisation d'extension ou de construction d'un établissement pénitentiaire entrée en phase d'études avant le 31 décembre 2022 ;
- La procédure intégrée pour les unités touristiques nouvelles, laquelle a trait à la création ou à l'extension d'une unité touristique nouvelle, lesquelles consistent en des opérations de développement touristique en zone de montagne contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard.

Parmi ces différentes procédures, seules celles relatives à la déclaration de projet et à l'immobilier d'entreprise méritent d'être abordées.

En effet, votre projet :

- Ne suppose pas la mise en compatibilité d'une norme supérieure ;
- Ne nécessite aucune expropriation ;



- Ne consiste pas en une opération de logement
- Ne s'inscrit pas dans l'accueil des jeux olympiques de Paris 2024 ;
- Ne concerne pas la réalisation d'un établissement pénitentiaire ;
- Ne s'inscrit pas en milieu montagnard.

A l'inverse, votre projet consiste bien en une opération d'aménagement. Cette opération est qui plus est susceptible de présenter un intérêt majeur pour l'activité économique locale et/ou nationale.

Dans ces conditions, c'est à juste titre que vous avez identifié la mise en compatibilité par déclaration de projet et la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise comme étant les procédures « dérogatoires » susceptibles d'être mises en œuvre.

Il n'existe aucune autre procédure susceptible d'être mise en œuvre en lieu et place des procédures de droit commun.

Il convient dès lors de rappeler les caractéristiques de ces deux procédures, ce qui permettra :

- de s'assurer que le recours à l'une de ces deux procédures est plus opportun que la mise en œuvre des procédures de droit commun ;
- dans l'affirmative, de déterminer laquelle des deux procédures de mise en compatibilité est la plus opportune.

#### **a. Sur les caractéristiques des procédures de mise en compatibilité**

##### **i. Sur les caractéristiques de la mise en compatibilité par déclaration de projet**

La mise en compatibilité par déclaration de projet suppose, aux termes de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme :

- L'édition d'un arrêté de l'exécutif local portant prescription de la déclaration de projet avec mise en compatibilité du document d'urbanisme et précisant les objectifs de la procédure ainsi que, le cas échéant, les modalités de la concertation préalable ;
- La constitution d'un dossier justifiant de l'intérêt général du projet et d'un dossier constituant la « note de présentation » et les pièces mettant en compatibilité l'intégralité du document ;
- La saisine de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) pour examen « au cas-par-cas » de la nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale ;
- La notification du projet aux personnes publiques associées et (d'autres organismes publics et privés ;
- La tenue d'un examen conjoint ;

- L'organisation d'une enquête publique ;
- L'approbation de la mise en compatibilité du document d'urbanisme ;
- La transmission au contrôle de légalité ;
- L'accomplissement des mesures de publicité.

Il faut bien entendu noter que cette procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet peut tout à fait être mise en œuvre pour des projets privés.

## **ii. Sur les caractéristiques de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise**

Selon les dispositions de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme, l'immobilier d'entreprise correspond à « *la réalisation d'un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable (...)* ».

C'est ainsi que le recours à la procédure intégrée est désormais possible en matière d'immobilier d'entreprise, lorsqu'un projet présente un intérêt qualifié de majeur.

Ainsi que l'énonce l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme, « *l'intérêt économique majeur d'un projet s'apprécie compte tenu du caractère stratégique de l'activité concernée, de la valeur ajoutée qu'il produit, de la création ou de la préservation d'emplois qu'il permet ou du développement du territoire qu'il rend possible* ».

Le caractère « majeur » de l'intérêt que doit revêtir une opération pour bénéficier de la procédure intégrée n'est pas plus défini par les textes.

C'est manifestement à dessein, le rapport de présentation de l'ordonnance indiquant que les autorités locales « *conserveront une marge d'appréciation pour déterminer si le projet peut être qualifié de majeur sur leur territoire* ».

Pour autant, il s'évince assez clairement des éléments rappelés *supra* qu'un projet majeur est un projet substantiel.

En ce sens d'ailleurs, l'étude d'impact du projet d'ordonnance identifiait trois hypothèses de projets susceptibles de faire l'objet d'une procédure intégrée, à savoir :

- L'extension de locaux d'une entreprise de taille intermédiaire en développement rapide ou exportatrice ;
- La construction d'immeubles de bureaux, de locaux d'activités de service, d'hôtels d'une grande superficie dans une zone où les ressources foncières sont difficiles à mobiliser ;
- La construction, au sein d'un pôle de compétitivité, d'un Technoparc, destiné principalement aux entreprises innovantes ou stratégiques pour la croissance économique.

Cette liste, non exhaustive, permet de saisir ce qu'est un projet majeur au sens de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme.

Le projet de réalisation d'un complexe lié au cinéma semble, *a priori* et compte tenu tant de son impact potentiel sur l'économie locale et régionale économique, relever de la notion de projet majeur.

Pour le reste, et sur le plan procédural, la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise prévue à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme est, pour l'essentiel, assise sur la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme définie à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

Le seul élément véritablement différenciant réside dans l'organisation, dans le cadre de la procédure intégrée, d'une instruction « masquée », qui correspond à une pré-instruction du projet, sous réserve que ce dernier soit suffisamment avancé.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme nécessaire au projet dispose en effet de la faculté de prendre connaissance, en amont et pendant l'organisation de la procédure intégrée, du dossier de demande.

Cette pré-instruction permet de réduire le délai d'instruction de la demande d'autorisation à un mois à compter de l'édition de la décision de mise en compatibilité.

#### **b. Sur l'intérêt des procédures dérogatoires par rapport aux procédures de droit commun**

Il résulte des étapes procédurales listées *supra* que tant la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet que la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise représentent un allègement certain par rapport aux procédures de droit commun, lesquelles s'avèrent être lourdes sur le plan procédural et, partant, chronophages.

Dans ces conditions, il apparaît opportun d'avoir recours à l'une de ces procédures plutôt qu'à une procédure classique de révision ou de modification.

Il reste néanmoins à déterminer laquelle des deux procédures est la plus opportune.

#### **c. Sur le choix entre procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet et la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise**

Certes, l'instauration de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise a été motivée par le souhait de « *favoriser la réduction des délais de réalisation de certains projets d'immobilier d'entreprise grâce à la création d'une procédure intégrée pour la création ou l'extension de locaux d'activités économiques, soumise à une évaluation environnementale et applicable à des projets d'intérêt économique majeur* » (cf. loi n° 2014-1 du 2 janvier 2014).

Selon les annonces du gouvernement, il serait ainsi possible « *de réaliser simultanément (la réalisation de révisions de plusieurs documents d'urbanisme) et de diviser par deux le temps nécessaire à la modification de ces documents* » (cf. Note de présentation sur la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise).

Cette annonce est en réalité pertinente lorsqu'il est question de faire évoluer, outre des plans locaux d'urbanisme, d'autres documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale et schémas d'aménagement régional) voire des normes supérieures - édictées par l'État - (schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, schémas

d'aménagement et de gestion des eaux, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, schémas régionaux de cohérence écologique, plans climat-énergie territoriaux, directives territoriales d'aménagement, plans de prévention des risques naturels).

En réalité, c'est dans une telle situation que la procédure intégrée prend tout son sens.

La plus-value de la procédure intégrée – par rapport à la déclaration de projet – réside en effet dans la possibilité qu'elle offre de procéder à la mise en adéquation simultanée de normes différentes, lesquelles peuvent d'ailleurs relever de la compétence d'autorités différentes.

Par rapport à cette dernière, la procédure intégrée présente l'intérêt de pouvoir porter sur plusieurs normes devant toutes être modifiées en vue de permettre la réalisation d'un projet.

En effet, dans une telle hypothèse, et compte tenu de la nécessité de modifier plusieurs normes relevant de la responsabilité de différentes autorités administratives, la mutualisation des procédures et la réduction des délais qu'autorise la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise rend sa mise en œuvre pertinente.

*A contrario*, l'intérêt de la procédure intégrée par rapport à la déclaration de projet est beaucoup moins évident lorsqu'il s'agit de procéder à l'évolution d'un seul document d'urbanisme.

En pareille hypothèse, il n'est en effet pas nécessaire de mutualiser différentes procédures, de telle sorte que le recours à la procédure intégrée ne présente aucune véritable plus-value par rapport à la déclaration de projet - si ce n'est la possibilité pour le maître d'ouvrage de pouvoir bénéficier d'une instruction « masquée » et réduire ainsi les délais d'instruction de sa demande à un mois à compter de l'édition de la décision portant mise en compatibilité du document d'urbanisme.

En l'espèce, le projet d'aménagement de studios de cinéma à Bayssan est une opération qui est tout à fait susceptible de constituer une activité économique présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur.

Elle est à ce titre susceptible de bénéficier de la procédure intégrée définie à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme.

Pour autant, la mise en œuvre de cette procédure ne semble pas présenter d'intérêt particulier dans la mesure où il ressort des informations qui nous ont été communiquées que seul le plan local d'urbanisme de la commune de Béziers nécessiterait d'être modifié.

La dernière version du SCOT aurait d'ores et déjà intégré le projet et aucun autre document ne serait susceptible de faire obstacle au projet.

Dans ces conditions, la « simple » procédure de déclaration de projet suffit à permettre la modification du document d'urbanisme, dans des délais relativement courts et compatibles avec le calendrier qui a été fixé.

## EN CONCLUSION

1. Les procédures de droit commun d'évolution des normes en matière d'urbanisme (au premier rang desquelles figurent la révision, la révision allégée et la modification) présentent une lourdeur et une lenteur procédurales qui affecteraient la temporalité du projet.
2. Des procédures dérogatoires de mise en compatibilité peuvent être mises en œuvre afin de pallier ces inconvénients.
3. Parmi ces procédures dérogatoires, il peut être envisagé de mettre en œuvre la mise en compatibilité par déclaration projet ainsi que la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise afin de faire évoluer le plan local d'urbanisme de la commune de Béziers.
4. La procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise paraît surdimensionnée pour une seule mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Béziers.

Elle serait particulièrement adaptée dans l'hypothèse où il serait nécessaire de modifier d'autres normes réglementaires.

Dans une telle hypothèse, la mutualisation des procédures permettrait d'accélérer le processus de mise en compatibilité des normes avec le projet.

Un autre intérêt de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise consisterait également dans la possibilité de mener une instruction « masquée », réduisant ainsi la durée d'instruction de la demande à un mois à compter de l'édition de la décision portant mise en compatibilité.

5. *A contrario*, la procédure de mise en compatibilité par simple déclaration de projet paraît parfaitement adaptée pour modifier le plan local d'urbanisme de la commune de Béziers -s'il s'agit du seul document pouvant faire obstacle à la réalisation du projet.

Telles sont les observations auxquelles nous parvenons.

Nous restons naturellement à votre disposition pour évoquer ce dossier.

Nous vous prions de croire, Monsieur le gérant, en l'expression de nos sentiments respectueux.



Martial GROSLAMBERT  
[mgroslambert@alteia-avocats.fr](mailto:mgroslambert@alteia-avocats.fr)



Pierre EGEA-AUSSEIL  
[pegea@alteia-avocats.fr](mailto:pegea@alteia-avocats.fr)

**M. le Maire**  
**Hôtel de Ville**  
**Place Gabriel Peri**  
**34500 BEZIERS**

Béziers, le 18 juillet 2022  
Opération : SOM Bayssan  
Objet : Dossier de déclaration de projet  
Nos réf. : JD/TM

Monsieur,

Je soussigné M. MENARD Robert, en qualité de Maire de la Ville de Béziers, accuse la remise en main propre ce lundi 18 Juillet 2022 :

Nombre	Désignation
1	Dossier de déclaration de projet Valant mise en compatibilité du PLU

**VIATERRA**  
SAEML au capital  
de 2 494 440 €  
RCS Béziers  
B 642 920 029  
N° TVA intracommunautaire  
FR 71642920029

*Siège social*  
Hôtel de Ville de Béziers

**Bureaux**  
35 bd de Verdun - CS 642  
34536 Béziers cedex  
Tél. 04 67 28 28 49  
Fax 04 67 28 59 36  
contact@viaterra-epl.fr

**M. DAURES Joël**  
*Directeur Général de Viaterra*



**M. MENARD Robert**  
*Maire de la Ville de Béziers*

**ACCUEIL**  
**Mairie de Béziers**  
**Hôtel de Ville**

18/07/22

LA PRESIDENTE

Paris, le 9 avril 2020

à

Monsieur Philippe VIDAL  
Monsieur Kléber MESQUIDA  
Monsieur Robert MENARD

**Objet : Complémentarité des projets « Studios Occitanie-Méditerranée » et « Domaine de Bayssan » en vue de la concertation préalable garantie par la Commission nationale du débat public**

Messieurs,

La Société Studios Occitanie Méditerranée a saisi la Commission nationale du débat public en octobre 2019 du projet de complexe dédié aux industries médiatiques et culturelles dit « Studios Occitanie Méditerranée » sur le Domaine de Bayssan (Béziers), dont le coût global dépasse les seuils indiqués à l'article R.121-2 du code de l'environnement, le faisant entrer de ce fait dans le champ de saisine obligatoire de la CNDP.

Après instruction du dossier, la Commission a décidé d'une concertation préalable et a signalé la nécessité de clarifier au plus vite la notion de projet au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement (décision n°2019/156/BAYSSAN STUDIOS OCCITANIE/1 du 6 novembre 2019), compte tenu de l'unité territoriale du projet de studios avec le projet touristique et culturel du domaine de Bayssan.

.../...

Copie à :

Jacques WITOWSKI, Préfet de l'Hérault

Christian POUGET, Sous-préfet de Béziers

Xavier EUDES, directeur adjoint de la DDTM de l'Hérault

Jean-Marie LAFOND, chef du Département Autorité Environnementale

Yann LETROUBLON, chargé de mission auprès du Directeur de la DDTM

Pascal THEVENIAUD, chargé de l'instruction de la procédure PIEM pour la DIRRECTE Occitanie

Frédéric LACAS, président de la Communauté d'Agglomération Béziers-Méditerranée

Bruno GRANJA, SASSOM

François TUTIAU, garant CNDP

En effet, il semblerait que le projet de studios soumis à la CNDP puisse être considéré comme partie intégrante ou indissociable du projet plus large engagé sur le domaine de Bayssan. Que ce soit par les finalités poursuivies (redynamisation du Biterrois par le tourisme et *l'entertainment*), les aménagements communs (accès, parkings, etc.), les interactions fonctionnelles et socio-économiques (viabilité du modèle économique) ou les impacts environnementaux cumulés de ces deux projets – notamment sur l'eau, l'air, l'énergie, les réseaux d'assainissement, les espèces protégées et les espaces boisés classés – tout porte à penser qu'il s'agit là d'un unique projet au sens du code de l'environnement.

Comme vous le savez, cette notion de projet est importante pour le dépôt de demande d'autorisation, mais elle l'est également en amont de la procédure. Le législateur, dans le cadre des ordonnances de 2016, a en effet considéré que le droit à l'information et à la participation du public s'applique au projet dans sa conception telle que définie à l'article L.122-1 du code de l'environnement. L'enjeu est de garantir au public un périmètre cohérent d'information et de participation autour du projet, qu'il puisse en mesurer les impacts globaux et les enjeux d'aménagement du territoire (L.121-15-1 CE). Il ne ferait donc pas sens de limiter les échanges du public à une seule parcelle de ce large objet d'aménagement du territoire qu'est le domaine de Bayssan. Ceci d'autant plus que les impacts cumulés pour l'environnement semblent à ce stade inconnus.. Cette situation amènerait probablement la CNDP à prendre acte en fin de concertation d'un processus démocratique manqué et à le mentionner dans le bilan qui sera versé à l'enquête publique. Vous l'aurez compris, la bonne définition du périmètre du projet détermine celle du débat, qui elle-même conditionne la qualité des échanges, mais aussi la mobilisation du public concerné, et des acteurs institutionnels en mesure d'apporter des réponses pertinentes.


François Tutiau, garant de la concertation préalable, a pour mission de prescrire au maître d'ouvrage des modalités pertinentes pour informer, mobiliser et surtout ouvrir le débat aux publics. L'étude de contexte ne permet pas, à ce stade, de comprendre le positionnement précis des différents acteurs concernés. C'est pourquoi, en tant que garante du droit à l'information et à la participation du public, et afin de faciliter le travail du garant décrit dans la lettre de mission du 9 décembre 2019, je vous saurais gré de bien vouloir clarifier pour le cas présent votre conception de ces projets : **les Studios Occitanie et le programme de développement en cours du domaine de Bayssan sont-ils complémentaires et sur quels points ?**

Je vous indique avoir également demandé à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et au responsable de l'Autorité environnementale de la DREAL de se prononcer sur la complémentarité des deux projets.

Je vous remercie par avance de vos éclairages afin que nous puissions engager cette concertation sur une base légale solide.

Je vous prie de croire, Messieurs, en l'expression de mes sentiments distingués,

La Présidente



Chantal JOUANNO





Montpellier, le 29 avril 2020

**Kléber MESQUIDA**  
Président du Conseil Départemental  
de l'Hérault

**Madame Chantal JOUANNO**  
Présidente de la Commission nationale du débat public  
244, boulevard Saint Germain  
75007 Paris

Madame la Présidente,

Par courrier en date du 8 avril 2020, vous m'avez fait part de vos observations concernant la concertation préalable suite à une demande introduite par les « studios Occitanie-Méditerranée ».

Vous me demandez de préciser si le projet porté par les studios Occitanie-Méditerranée et le programme d'aménagement du domaine de BAYSSAN sont complémentaires. Je tiens à souligner que **les deux projets** (parc à thème et jardins de méditerranée), outre les maîtres d'ouvrages différents, **sont indépendants** et n'ont aucune complémentarité, dans leur objectif comme dans leur mise en œuvre.

D'une part, le projet départemental de jardins est bien antérieur à la demande du parc à thème et d'une échelle sans comparaison avec celle des studios Occitanie Méditerranée. Les deux projets sont parfaitement dissociables: il n'y a aucun équipement en commun, ni installation, ni parkings, ni domanialité, ni même les accès. A cet égard, la desserte des jardins s'effectue par le mini-échangeur de BAYSSAN à l'intersection des RD 64 et 64 e2, celle du parc à thème, via une emprise foncière spécifique, par une route à 2X2 voies qui se connectera directement la sortie de l'autoroute A9. Il y a bien une indépendance de desserte routière pour les deux opérations. Par ailleurs, l'emprise foncière des jardins appartient au Conseil départemental, alors que celle du parc à thème est la propriété du Syndicat Mixte de BAYSSAN. Enfin, le projet départemental est bien plus modeste, dans son emprise comme dans son coût, que celui des studios.

D'autre part, le projet départemental des **jardins de méditerranée est à un stade très avancé et sa dynamique ne saurait pâtir de celle du projet de studios**. Des maîtres d'œuvre ayant été retenus après un concours en 2018, nous en sommes **au stade de la consultation des entreprises** dans l'optique de démarrer les premiers travaux en septembre. Les procédures ad hoc ont été conduites ou sont en cours d'instruction par les services compétents: étude faune-flore, loi sur l'eau, déclaration de projet, permis d'aménager...

Enfin, à l'inverse du projet départemental, la faisabilité du projet de studios n'est pas acquise et, faute de précisions sur les modalités de son financement, je doute pour l'heure de la capacité de mener à terme cet ambitieux projet. Ainsi, les deux projets sont certes mitoyens, mais cela ne suffit pas, loin s'en faut, pour qu'ils soient parties intégrantes d'une même démarche.

Pour autant, et comme c'est la règle, le projet de studios devra envisager le cumul de ses impacts avec ceux du projet de jardins qui lui préexistait, même si les terrains concernés sont de nature très différente (espaces naturels pour les jardins, terrains agricoles pour les studios).

Dans le contexte actuel induit par la crise sanitaire, je souhaiterais soutenir la relance économique, dès lors que les travaux pourraient commencer sous peu. Il est pour moi évident que s'il devait être retardé, pour des motifs qui lui seraient extérieurs, je renoncerais définitivement au projet de jardins.

Concernant le Département, malgré les difficultés liées à la crise, je vous confirme donc ma volonté de mettre en œuvre rapidement notre projet.

C'est pourquoi, j'insiste sur la nécessité de considérer les deux projets comme indépendants dans tous les sens du terme tant sur la viabilité du modèle économique, de la desserte routière que des procédures que nous avons anticipées.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire qui vous serait utile, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations respectueuses.

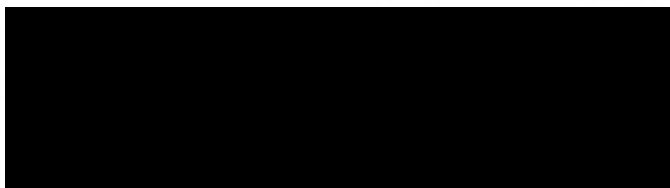
Le Président du Conseil départemental,

Kléber MESQUIDA

Copie :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Maire de BEZIERS
- Monsieur le Président du Syndicat mixte pour l'aménagement et la gestion du domaine de BAYSSAN

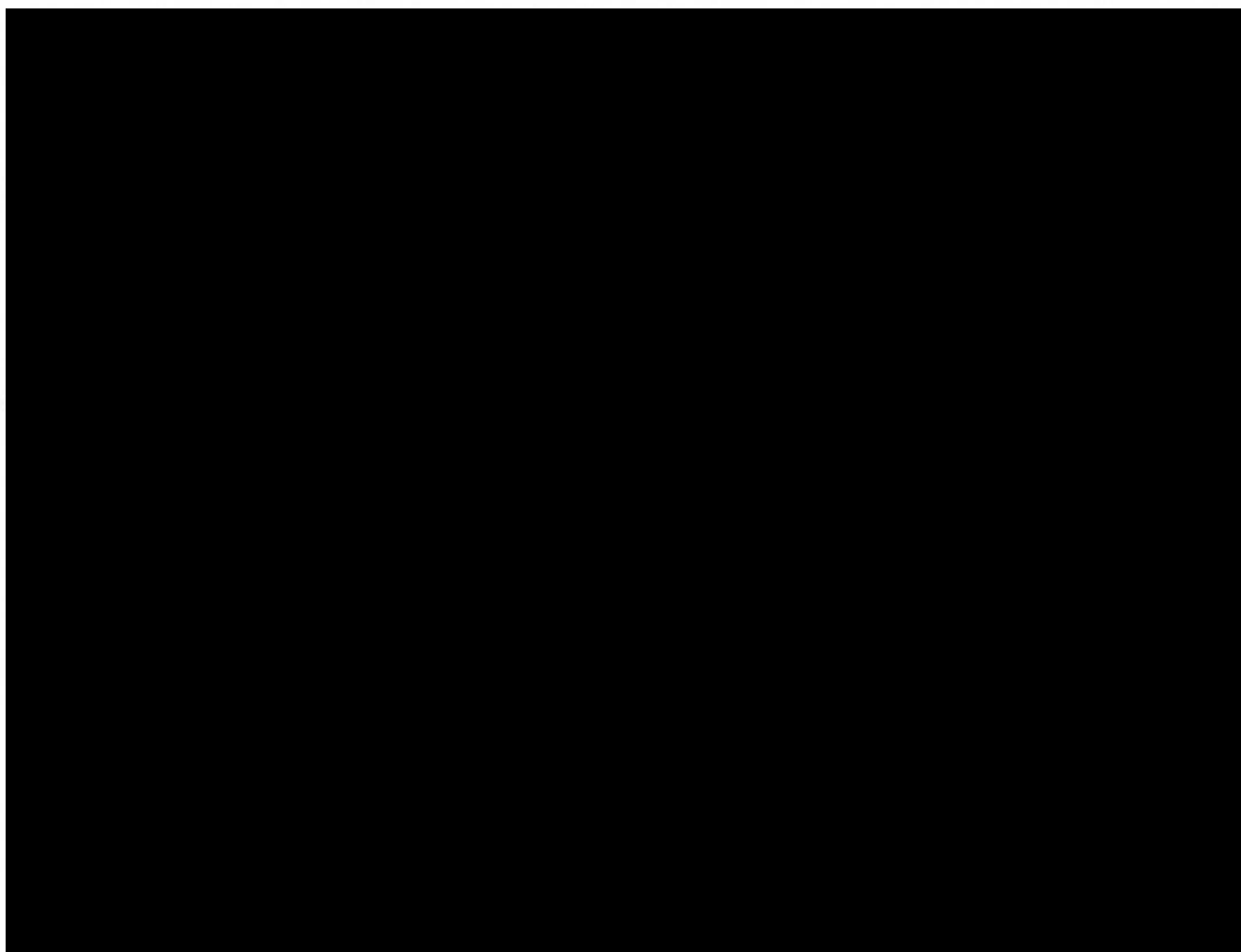
Monsieur Bruno GRANJA



Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : *Projet Studios Occitanie Méditerranée*

Monsieur le Président,



[redacted] je vous invite dans cette attente à cesser toute communication prématurée sur un ou des projets appelés à s'implanter sur des emprises foncières [redacted]

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président du Syndicat mixte,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Philippe VIDAL', written over a horizontal line.

Philippe VIDAL

**ANNEXE 3 – Revue de presse des partenaires au projet (Legendary mai 2022 et Ubisoft nov. 2021)  
et autres publications repérées presse et médias sociaux**

<https://www.lesechos.fr/finance-marches/marches-financiers/lenvolee-planetaire-de-linflation-met-un-terme-a-la-guerre-des-changes-1413170>



**LesEchos** S'ABONNER

À la une Idées Économie Politique Entreprises Finance - Marchés Bourse Monde Tech-Médias Start-up Ré

## Béziers : le créateur de Godzilla vs Kong embarque dans le projet de parc d'attractions

Le studio de production américain Legendary Entertainment s'associe à Studios Occitanie Méditerranée autour d'un projet de parc à thème consacré aux industries culturelles et médiatiques.

[Lire plus tard](#) [Commenter](#) [Partager](#) [Culture](#) [Marchés financiers](#)



Legendary Entertainment a annoncé un partenariat avec Studios Occitanie Méditerranée. (DR)  
Par [Hubert Vialatte](#) - Publié le 14 juin 2022 à 16:15 Mis à jour le 21 juin 2022 à 15:25  
Godzilla et King Kong en 2026 à Béziers ? C'est possible. Legendary Entertainment, société de production californienne derrière la franchise des deux références internationales, a annoncé fin mai un partenariat avec Studios Occitanie Méditerranée. Le complexe de 58 hectares à l'ouest de Béziers, dans la zone d'activité du domaine de Bayssan, porte un projet de parc à thème consacré aux industries culturelles et médiatiques.  
« C'est l'aboutissement de plusieurs mois de négociations, glisse [Bruno Granja, président de Studios Occitanie Méditerranée](#). Ce sera le premier centre de divertissement Legendary au monde. » L'acquisition des droits de licence permettra de créer des unités thématiques autour

des productions phares, [comme « Dune » ou « Pacific Rim »](#), sur environ 10.000 mètres carrés de bâti.

<https://www.lejournaldesentreprises.com/occitanie/breve/le-studio-americain-legendary-entertainment-sassocie-au-futur-parc-de-loisirs-de-beziers-2006295>

HÉRAULT

LOISIRS

## Le studio américain Legendary Entertainment s'associe au futur parc de loisirs de Béziers

25 mai 2022



Le studio de cinéma américain Legendary Entertainment signe un partenariat avec les Studios Occitanie Méditerranée, qui ouvriront à Béziers (Hérault) d'ici 2025. Legendary, qui développe de nombreuses franchises à succès telles que *Dune*, *Godzilla* ou *Pacific Rim*, **exploitera son catalogue de films et de séries télévisées pour alimenter l'offre de loisirs disponible sur ce futur parc de 88 ha, à 40 mn de route de Montpellier. Le studio américain prévoit la construction, au sein du parc, d'un nouvel espace permettant aux visiteurs de s'immerger dans ces univers au moyen d'attractions interactives. Il s'agit, pour** Legendary, du premier accord de ce type, l'amenant à regrouper et exploiter son portfolio de licences au sein d'un même lieu physique. De leur côté, les Studios Occitanie Méditerranée signent ici un nouveau partenaire premium après l'éditeur de jeux vidéo français Ubisoft, et annoncent que d'autres acteurs des industries créatives devraient suivre. L'investissement global au sein du complexe pourrait s'élever à 300 millions d'euros.

**Day 1**  
NEWS, DEALS AND MORE

## Legendary Partners with Studios Occitanie

Legendary Entertainment has formed a new partnership with Studios Occitanie to bring its IP to a dedicated family entertainment center in the forthcoming Studios Occitanie Méditerranée theme park in the South of France, slated to open to the public in 2025.

Located in Béziers, Studios Occitanie Méditerranée is a world-class business and entertainment hub dedicated to the global media industry and its fans. Located on France's Mediterranean coast and a 40-minute drive from the city of Montpellier, the 217-acre mixed development will include a professional film studio, multiple entertainment offerings as well as retail, dining and hospitality. Legendary - the studio behind such franchises as "Dune," "Pacific Rim," and the Monsterverse featuring Godzilla and Kong - will further the fan experience by creating a dedicated space that allows visitors to connect with their favorite films and television series through interactive attractions, bringing the Hollywood cinematic experience to a global audience.

"Legendary has a rich library of marquee titles and a commitment to quality genre and compelling storytelling that is perfect for exceptional location-based experiences," says James Ngo, executive vice president, franchise management, Legendary Entertainment. "The fans of our projects and franchises are paramount to what we do, and we are thrilled to partner with Studios Occitanie for the opportunity to offer another unforgettable way to transport audiences into our expansive worlds and stories."

"We are proud to be the first Legendary location-based experience in the world that will feature attractions based on multiple titles from the renowned entertainment company," says Bruno Granja, Studios Occitanie Méditerranée. "The great quality of the IP and the philosophy of Legendary's licensing team to develop this concept comforts us in the future success of the complex. A lot of fans will discover a new way to have fun and experience their favorite Hollywood movies and TV series."

The partnership with Studios Occitanie is the first of its kind for Legendary within the global experiential space, where multiple IPs will live under one umbrella. Bringing a collection of Legendary's IP together opens new frontiers for the global entertainment company to further build upon its brand.



Legendary Entertainment has formed a new partnership with Studios Occitanie to bring its IP to a dedicated family entertainment center in the forthcoming Studios Occitanie Méditerranée theme park in the South of France, slated to open to the public in 2025. Located in Béziers, Studios Occitanie Méditerranée is a world-class business and entertainment hub dedicated to the global media industry and its fans. Located on France's Mediterranean coast and a 40-minute drive from the city of Montpellier, the 217-acre mixed development will include a professional film studio, multiple entertainment offerings as well as retail, dining and hospitality. Legendary - the studio behind such franchises as "Dune," "Pacific Rim," and the Monsterverse featuring Godzilla and Kong - will further the fan experience by creating a dedicated space that allows visitors to connect with their favorite films and television series through interactive attractions, bringing the Hollywood cinematic experience to a global audience.

"Legendary has a rich library of marquee titles and a commitment to quality genre and compelling storytelling that is perfect for exceptional location-based experiences," says James Ngo, executive vice president, franchise management, Legendary Entertainment. "The fans of our projects and franchises are paramount to what we do, and we are thrilled to partner with Studios Occitanie for the opportunity to offer another unforgettable way to transport audiences into our expansive worlds and stories."

"We are proud to be the first Legendary location-based experience in the world that will feature attractions based on multiple titles from the renowned entertainment company," says Bruno Granja, Studios Occitanie Méditerranée. "The great quality of the IP and the philosophy of Legendary's licensing team to develop this concept comforts us in the future success of the complex. A lot of fans will discover a new way to have fun and experience their favorite Hollywood movies and TV series."

The partnership with Studios Occitanie is the first of its kind for Legendary within the global experiential space, where multiple IPs will live under one umbrella. Bringing a collection of Legendary's IP together opens new frontiers for the global entertainment company to further build upon its brand.

<https://www.midilibre.fr/2021/11/18/le-geant-du-jeu-video-ubisoft-choisit-beziers-pour-construire-son-premier-centre-immersif-9935384.php#:~:text=C'est%20d%C3%A9sormais%20officiel%20%3A%20le,300%20000%20visiteurs%20par%20an> :

[Accueil](#) > [Economie](#)

## Ubisoft choisit Béziers pour construire son 1er "centre immersif" et offrir au visiteur une expérience unique



[Economie](#), [Jeux vidéo](#), [Occitanie](#), [Béziers](#)

<https://www.20minutes.fr/arts-stars/culture/3176535-20211120-beziers-futur-centre-immersif-ubisoft-veut-transformer-visiteurs-lapins-cretins> :

ACCUEIL > ENTERTAINMENT > CULTURE

# Béziers : Avec son futur « centre immersif », Ubisoft veut transformer les visiteurs en Lapins crétiens

**JEUX VIDEO** Le studio a choisi d'installer son nouveau concept de parc dans les futurs Studios Occitanie Méditerranée, au domaine de Bayssan

Nicolas Bonzom  |  Publié le 20/11/21 à 11h05 — Mis à jour le 20/11/21 à 11h05

0  COMMENTAIRE 15  PARTAGES



## À LIRE AUSSI



09/11/21 | **BLOCKCHAIN**  
Jeux vidéo : Les prochains jeux d'Ubisoft pourraient bien exploiter la...



13/01/21 | **S'AMUSER, IL FAUT**  
« Star Wars » : Un nouveau jeu en monde ouvert annoncé par Ubisoft



15/05/21 | **JEUX VIDEO**  
« The Division » : Nouveaux jeux, film...

## Béziers : Ubisoft va créer un parc d'attraction autour de ses jeux vidéo

 28052  Hubert Vialatte  Publié le 30 décembre 2021 à 20:00

Partagez  
l'article



Décidément, tout sourit à Béziers en matière d'attractivité économique en cette fin d'année. Après l'annonce, le 16 novembre, par le président de la République Emmanuel Macron, d'une aide de 200 M€ pour le projet de gigafactory d'hydrogène décarboné porté par Genvia, Ubisoft officialise le lancement, en 2025, de son premier centre immersif, au Domaine de Bayssan, à l'ouest de Béziers.




<https://toulousesecret.com/cinema-parc-attractions-toulouse/>

## ✖ TOULOUSE SECRET

# Cinéma : un gigantesque parc d'attractions dédié au 7ème Art va ouvrir non loin de Toulouse !

Vous êtes fans de cinéma, de jeux-vidéos et de digital ? Bonne nouvelle, un parc à thème dédié à ces univers ouvrira ses portes en 2024 à seulement 2h de Toulouse !

 [Inès Azouz](#) - Journaliste • avril 18, 2022



*Les cinéphiles de la **région Occitanie** ont de quoi se réjouir ! En partenariat avec la très célèbre société de production américaine **Paramount** (à qui on doit les films *Titanic*, *Forrest Gump*, *Le Parrain...*), un **parc d'attractions dédié au cinéma** ouvrira ses portes dans le **Domaine de Bayssan**. Situé à seulement 2h de route de Toulouse, ce parc à thème sera accessible au public dès **2024** !*

## Un immense parc d'attractions proche de Toulouse !

Imaginez un [parc à thème dédié à des grands blockbusters](#) comme **Avengers**, **Transformers** ou **Mission Impossible** ! D'ici 2 ans, ce rêve sera réalité ! Un gigantesque **parc d'attractions** de plus de **140 hectares** occupera le **Domaine de Bayssan**, non loin de **Béziers** et à 2h de Toulouse. Une grande première en France qui ravira les amateurs de **cinéma** et de **jeux-vidéos** !

En effet, **Ubisoft** sera également de la partie et mettra au service de ce **parc d'attractions** son univers et l'esthétique de ses jeux parmi lesquels on peut compter **Prince Of Persia**, **Rayman**, **Assassin's Creed** ou encore les **Lapins Crétins** ! Au programme, vous pourrez découvrir des **manèges à sensations fortes**, des incontournables **montagnes russes** mais aussi des musées et des **restaurants à thèmes** ! Vivement 2024 !

# Le centre d'attraction d'Ubisoft à Bayssan se précise un peu plus

## ÉCONOMIE

Robert Ménard a eu pour la première fois un long entretien avec le vice-président du géant de l'industrie vidéoludique. Qui a confirmé au maire le choix d'installer le premier « game park » à Béziers.

**Patrice Espinasse**  
pespinasse@midilibre.com

C'est un rêve qui n'est peut-être plus très loin de devenir réalité. Béziers a de fortes chances d'accueillir le premier parc d'attraction d'Ubisoft. Comme *Midi Libre* l'avait révélé mi-novembre, l'entreprise de développement de jeux vidéo souhaite installer son premier centre immersif au domaine de Bayssan.

Lundi, Jean de Rivières, vice-président en charge de l'activité Parcs d'attraction d'Ubisoft, a téléphoné depuis les États-Unis au maire de Béziers pour lui confirmer le choix du géant de l'industrie vidéoludique de créer son premier « game park » dans la cité de Riquet. Il prendrait place d'ici 2025 ou 2026 au sein des Studios Occitanie Méditerranée, un vaste complexe dédié au cinéma et aux jeux vidéo. « *M. de Rivières m'a confirmé vouloir transcrire leurs jeux vidéo dans un parc d'attraction et le choix de Béziers, explique Robert Ménard. Il m'a aussi confirmé toute la confiance en Bruno*

*Granja* (président de Studios Occitanie Méditerranée et architecte du projet de Bayssan, ndlr). *Ils croient à ce projet. Je ne les avais jamais eus directement, si ce n'est pas l'intermédiaire de Bruno Granja.* »

**« C'est une chance et il ne faut pas la laisser passer »**

À l'issue de l'entretien avec Ubisoft, le maire de Béziers s'est montré emballé. « *J'ai toujours été prudent mais je sens que les choses sont en train de bouger. Ça prend forme. C'est une chance et il ne faut pas la laisser passer. Je touche du bois. Ce projet peut transformer l'image de la ville et du Biterrois.* »

Robert Ménard attend désormais de pouvoir échanger sur le sujet avec Kléber Mesquida, le patron du Département. Ce sera le 6 janvier, lors de la réunion du Syndicat mixte du domaine de Bayssan, géré à 70 % par le conseil départemental et à 30 % par la Ville de Béziers.

Le « game park » pourrait accueillir plus de 300 000 visiteurs par an. « *L'ensemble du site, lui, attirerait 1,3 million de visiteurs* », prévoit Bruno Granja.



Le premier « game park » d'Ubisoft verra-t-il le jour à Béziers ?

## Lapins crétins, Rayman, Just Dance...

**EXPÉRIENCE** S'il voit le jour au domaine de Bayssan, le « game park » s'étendrait sur 3 000 à 5 000 m<sup>2</sup>. Il aurait pour ambition de faire vivre aux visiteurs une expérience de divertissement unique en les plongeant dans des mondes interactifs directement inspirés de jeux vidéo développés par Ubisoft et qui ont fait la renommée du géant de l'industrie vidéoludique : Assassin's Creed, Far Cry, Les Lapins crétins, Prince of Persia, Just Dance ou encore Rayman, dont le premier épisode a été conçu dans le studio montpelliérain. La plupart de ces univers virtuels, en tout cas les plus célèbres, seraient ainsi exploités pour la première fois au monde en « réel », à Béziers.



tous les records de visionnage sur Netflix. Image Riot Games & Fortiche Production.

ement se g...  
ues-uns quittent  
s télétravaillent  
ord-américains  
age », explique  
qui dirige, à  
salle du studio  
ons d'euros de

ul à pointer les  
le rémunération  
Américains. En  
hauffe des coûts  
osition compétitive  
iane Le Bars. Les  
taient en Asie il y  
sont revenues  
inancement et le  
rix. Caribara a  
pour attirer les  
y, sur les 90 colli-  
lio, 14 nationali-  
dernière recrue

net de favoriser  
té sociale mais  
un besoin précis  
de l'art privée  
à Lyon, propose  
rière rentrée, sur  
ge d'Angoulême  
mation en deux  
de story-board  
le traduction du  
e en scène).

ause, la forma-  
ra, seule, répon-  
es studios. Plu-  
réfléchissent à  
structure de for-  
oppement de la  
? permettrait de  
yant des compé-  
ans des secteurs  
mme l'architec-  
: à prendre dans  
u de formations  
suggèrent cer-

## Godzilla et King Kong rallient le projet de parc d'attractions de Béziers

**Legendary Entertainment s'associe aux Studios Occitanie Méditerranée autour d'un projet de centre de divertissement consacré aux industries culturelles et médiatiques.**

**Hubert Vialatte**

— Correspondant à Montpellier

Godzilla et King Kong en 2026 à Béziers ? C'est possible. Legendary Entertainment, société de production californienne derrière les deux franchises internationales, a annoncé fin mai un partenariat avec Studios Occitanie Méditerranée. Le complexe de 58 hectares à l'ouest de Béziers, dans la zone d'activité du domaine de Bayssan, porte un projet de parc à thème consacré aux industries culturelles et médiatiques. « C'est l'aboutissement de plusieurs mois de négociations », glisse Bruno Granja, président de Studios Occitanie Méditerranée. Ce sera le premier centre de divertissement Legendary au monde. » L'acquisition des droits de licence permettra de créer des unités thématiques autour des productions phares, comme « Dune » ou « Pacific Rim », sur environ 10.000 mètres carrés de bâti.

Après celle d'Ubisoft, l'an dernier, c'est la deuxième marque d'intérêt importante pour le projet occitan. Leur point commun : « La part prépondérante des nouvelles technologies et de l'animation, avec la possibilité pour les visiteurs de tourner leurs propres films ou de vivre leurs propres aventures, avec du matériel à disposition », résume Bruno Granja. « Nous voulons

montrer l'envers du décor : comment est fabriqué un film, une série ou un jeu vidéo, ce qu'est un script, la création des costumes, etc. déroule le dirigeant. Les gens raffolent de cette dimension making of. » « Les visiteurs pourront se connecter en profondeur avec leurs séries ou films favoris, à travers des spectacles interactifs », annonce, dans un communiqué, James Ngo, vice-président de Legendary, qui se dit séduit par « la localisation stratégique, proche de la Méditerranée, et à quarante minutes de la métropole de Montpellier ».

**Angelotti crée une foncière**

Le groupe immobilier Angelotti, situé à Béziers et qui réalise dans le sud de la France un chiffre d'affaires d'environ 150 millions d'euros, va créer une foncière pour l'aménagement du site, en lien avec l'opérateur Viaterria (Béziers Méditerranée), et pour la construction et la vente en bloc des futurs murs à un pool d'investisseurs. Les locaux seront ensuite donnés à bail aux exploitants.

L'investissement se chiffre à 371 millions d'euros. Et « la porte est ouverte pour la venue d'autres actionnaires dans la foncière », précise Roch Angelotti, DG de l'aménageur-promoteur. Pourquoi tenter l'aventure ? « Ubisoft et Legendary sont des marques à visibilité immédiate. Cela assure un lancement rapide du parc » et donc une rentabilité rapide. Selon lui, le créneau immersif, avec hologrammes, expériences sensibles et projections, est prometteur : « Une diversification des parcs touristiques s'impose, avec le développement du métavers. » ■



**Studios Occitanie Méditerranée**



2 h ·

Extrait délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération BEZIERS-MEDITERRANEE dans sa séance du 16/05/2022.

---

2022-05-3 / 1- Soutien au projet Studios Occitanie Méditerranée (SOM), domaine de Bayssan à Béziers.

**Le Conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Nombre de Conseillers en exercice : 55  
Présents : 37  
Représentés : 17  
Absents : 1  
Suffrages exprimés : 46  
Pour : 46  
Contre : 0

Abstention : 8 (Bernard AURIOL, Cathy CIANNI, Nicolas COSSANGE, Marie GIMENO, Olivier GRATALOUP, Christophe HUC, Roselyne PESTEIL, Jean-Claude RENAU)

---

## La présidente

Paris, le 19 décembre 2022

Monsieur le Président,

Par courrier daté du 21 octobre 2019, vous avez saisi la CNDP par rapport au projet de complexe touristique et de services dédié aux industries médiatiques et culturelles. Suite à la concertation préalable qui s'est tenue du 7 septembre au 14 novembre 2020, vous avez publié en février 2021 le rapport des enseignements tirés de la concertation préalable et décidé de la poursuite du projet. Comme l'indique l'article L121-14 CE, après une concertation préalable ou un débat public décidé par la CNDP, si le maître d'ouvrage décide de poursuivre son projet, « la CNDP désigne un garant chargé de veiller à la bonne information et à la participation du public jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique ». Cette phase dite « concertation continue » vise dans la continuité de la concertation préalable à garantir la transparence de l'information et la participation du public à l'élaboration des décisions.

Lors des séances plénières du 7 avril et du 5 mai 2021, la Commission nationale du débat public (CNDP) a désigné Mme Floriane DANHYER et Mme Patricia LHERMET garantes du processus d'information et de participation du public jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de complexe touristique et de services dédié aux industries médiatiques et culturelles Studios Occitanie. La lettre de mission des garantes, publiée le 11 mai 2021, vous a été adressée afin que vous puissiez prendre connaissance du cadre réglementaire et des objectifs de la concertation continue.

Je me permets de vous écrire aujourd'hui, car nous constatons qu'aucune démarche d'information et de participation du public n'a été mise en place depuis avril 2021. Le droit du public d'être informé et de pouvoir participer à l'élaboration du projet n'est ainsi pas effectif, et nous concluons qu'à ce jour, il n'y a pas eu de concertation continue.

Je vous rappelle que le bilan des garantes est élaboré sous leur seule responsabilité en toute indépendance. Il ne saurait donc être corrigé à la demande du maître d'ouvrage. En revanche, vous êtes naturellement libre d'y répondre et l'ensemble de vos réponses et informations seront portées à la connaissance du public dans le respect du principe de transparence.

Nous vous invitons à mettre en place dès que possible les recommandations formulées par les garantes dans le cadre de leur rapport intermédiaire, afin de permettre une information et participation effective du public, en amont de l'enquête publique. Je vous saurai gré de nous indiquer les suites que vous comptez donner aux préconisations formulées par les garantes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, reading "Jouanno .", is written above a long, horizontal, slightly wavy line that serves as a decorative underline.

Chantal Jouanno

Monsieur Bruno Granja  
Président  
SAS Studios Occitanie Méditerranée

