

OBJET RÉUNION **Réunion publique de lancement de l'élaboration du  
PLU de Lasalle**

DATE RÉUNION 28 avril 2023

LIEU RÉUNION Mairie de Lasalle

PARTICIPANTS **M. Patrick BÉNÉFICE : 1<sup>er</sup> adjoint  
M. Alain SERRE : Adjoint délégué  
Mme Marianne GINSBOURGER : Conseillère municipale  
Mme Stéphanie ANDRÉ : secrétaire de mairie**

**Les habitants de Lasalle (une trentaine)**

**M. Stéphane GAZABRE : UADG – Urbanisme**

EXCUSÉS **M. Henri DE LATOUR : Maire  
Mme Jocelyne ZANCHI : Adjointe déléguée  
M. René FLOUTIER : Adjoint délégué  
M. Frank VIVET : Conseiller municipal  
Mme Isis OLIVIER : Adjointe déléguée  
M. Michel LAFONT : Adjoint délégué  
M. Fabien ROCHETTE : Conseiller municipal suppléé par Mme  
Dominique ROLAND (conseillère municipale)**

ABSENTS

DIFFUSION **Présents, excusés, absents**

INFORMATION La présentation projetée

RÉDACTEUR CR Stéphane GAZABRE

DATE CR : 23 mai 2023

---

**Le but de cette réunion** est de lancer de manière officielle auprès des habitants de Lasalle la procédure d'élaboration du PLU et expliquer les différentes étapes de la procédure.

M. SERRE a ouvert la réunion en remerciant les participants et en excusant l'absence de M. le Maire avant de laisser la parole au Bureau d'études représenté par M. GAZABRE.

## **I. Rappel des points abordés**

La présentation se base sur un PowerPoint qui est joint à ce compte-rendu. Il y est présenté :

- 1- L'équipe avec ses différents membres
- 2- Le déroulement de la procédure

### **UADG Urbanisme**

73, allée KLÉBER – 34 000 MONTPELLIER

Tél. 06.12.17.70.29 – [uadg.urbanisme@hotmail.com](mailto:uadg.urbanisme@hotmail.com)

- 3- Le PLU : son contenu, les modalités de l'élaboration et les objectifs de la procédure
- 4- La démarche de concertation
- 5- Les 1ers éléments du Diagnostic
- 6- Temps d'échange

## A. Présentation de l'équipe

Le groupement se compose de 5 membres :

- **STEPHANE GAZABRE**, gérant d'UADG – Urbanisme et urbaniste OPQU justifiant d'une quinzaine d'années d'expériences. Il s'occupera du volet urbanisme règlementaire et de la concertation.
- **ANTOINE BEAUFOR**, Directeur et ingénieur écologue de la société OCELLE et justifiant d'une quinzaine d'années d'expériences. Il s'occupera du volet environnemental.
- **PAULINE CONSTANT**, Directrice et Paysagiste – Concepteur de la société CMO – Paysages et justifiant de douze ans d'expériences. Elle s'occupera du volet paysager.
- **NIKOLAY SIRAKOV**, docteur en géomatique justifie de 9 ans d'expériences. Il s'occupera du volet cartographique et mise au format CNIG de la carte communale.
- **Daniel PEREZ**, Chef de projet VRD & Hydraulique justifiant d'une trentaine d'années d'expériences. Il s'occupe de la phase optionnelle relative à l'aspect technique des secteurs d'extension.

En complément, le **cabinet d'avocats SCHNEIDER, Tom SCHNEIDER** interviendra au besoin sur la sécurisation juridique de la procédure et en cas de recours ou contentieux.

## B. Déroulement de la procédure

La procédure se décomposera de 5 phases selon les pièces du marché public passé :

- **PHASE 1 : DIAGNOSTIC** dont le but est de dresser un portrait du territoire à travers l'analyse de différentes thématiques (déplacement, environnement, paysage, socio-économique, risques, logements etc...);
- **PHASE 2 : PADD<sup>1</sup> et OAP<sup>2</sup>** dont le but est de définir le projet politique d'aménagement sur une projection 2031 à l'appui d'un scénario adapté aux ambitions des élus et, de rédiger des orientations d'aménagement sur des secteurs de développement ou sur des thématiques plus générales ;
- **Phase 3 : RÈGLEMENT.** Il s'agit de transcrire le projet dans l'écriture règlementaire (graphique et écrit) pour qu'il soit en cohérence avec les prescriptions supra communales ;
- **Phases 4 et 5 : PHASE ADMINISTRATIVE.** Il s'agit de soumettre le projet abouti (le projet arrêté) pour avis aux PPA (délais de 3 mois) et à la population par le biais de l'enquête publique (2 mois). A la suite, il faudra finaliser le dossier (prendre en compte les remarques et avis des PPA et du Commissaire enquêteur) en vue de son approbation en Conseil municipal et de faire le téléversement au Géoportail de l'urbanisme.

Tout le long de la procédure, jusqu'à l'arrêt du projet, une évaluation environnementale sera faite ainsi qu'une concertation (réunions publiques, réunions techniques avec les différents acteurs, mise à disposition des documents et animation d'ateliers participatifs...).

---

<sup>1</sup> PADD = Projet d'aménagement et de Développement Durables. C'est le projet politique du PLU

<sup>2</sup> OAP = Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le débat du PADD est envisagé en avril 2024, l'arrêt du PLU serait prévu en octobre 2024 et l'approbation en mai 2025.

## C. Le PLU : son contenu, les modalités et les objectifs

Un rappel sur le contenu du PLU est fait avec les différentes pièces qui le compose :

**1- le Rapport de présentation** faisant un état des lieux du territoire ainsi que les justifications et modalités choisies dans le développement futur de la commune ;

**2- le PADD** qui est le projet de développement politique jusqu'en 2031 ;

**3- les OAP** définissant des actions de mise en valeur, réhabilitation ou aménagement d'un secteur défini (sectorielle) et sur le territoire communal (thématique) ;

**4- le Règlement et le zonage** correspondant à la partie règlementaire écrite et cartographique du document selon les secteurs urbains (U), à urbaniser (AU), naturels (N) et agricoles (A).

En plus de ces 4 documents, **une partie annexe** regroupe différentes règles spécifiques comme sur l'assainissement, les monuments historiques, les servitudes, les PPRN...

Les modalités de l'élaboration du PLU sont abordées en expliquant qu'il s'agit de répondre aux dernières réglementations en vigueur (lois Grenelle, ALUR, Climat & Résilience et surtout la loi Montagne), qu'il s'agit d'une procédure concertée avec les habitants mais aussi les différents partenaires publics (DDTM 30, Chambres consulaires, Département, Région...) et surtout la Communauté de communes Causses Aigoual Cévennes et du PETR Causses et Cévennes en charge du SCoT<sup>3</sup>.

Les objectifs de l'élaboration sont ensuite présentés sur la base des échanges lors de l'audition du marché public et des pièces du marchés. Des cartographies sont présentées pour illustrer les propos :

### • LES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES :

- Prendre en compte les nouvelles exigences des lois Grenelle, ALUR et surtout la loi Climat & Résilience et la loi Montagne,
- Prendre en compte le SCoT en cours d'élaboration : *la procédure en est à l'étape du PAS<sup>4</sup> qui devrait être débattu au 1<sup>er</sup> semestre 2023 et le DOO<sup>5</sup> pour la fin d'année 2023. Un arrêt est envisagé au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 pour une approbation fin 2024.*
- Prendre en compte le PDH<sup>6</sup>

### • LA PHILOSOPHIE DU PROJET DE TERRITOIRE :

- Favoriser un développement durable rationalisant les ressources
- Préserver et prendre en compte les qualités paysagères et patrimoniales du territoire, notamment sur les zones à proximité de la Salindrenque : *il s'agira de faire apparaître les éléments de qualité des paysages en faisant la jonction entre le ressenti et la réalité. Il s'agit concrètement de faire transparaître de manière factuelle le ressenti du paysage.*

---

<sup>3</sup> SCoT = Schéma de Cohérence Territoriale

<sup>4</sup> PAS = Projet d'Aménagement Stratégique

<sup>5</sup> DOO = Document d'Orientations et d'Objectifs

<sup>6</sup> PDH = Plan Départemental de l'Habitat

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

- Préserver et valoriser l'environnement, notamment au travers de la trame verte et bleue traduisant la fonctionnalité écologique du territoire ainsi que la mise en valeur du patrimoine architectural et vernaculaire : *il s'agira de faire un état des lieux du patrimoine naturel de la commune dont le travail sera la continuité de l'analyse paysagère faite par Pauline. La présence de certaines espèces, notamment le castor, permet de répondre aussi à la perception des milieux et des paysages.*
- Prendre en compte les risques et nuisances s'imposant au territoire en particulier le risque inondation, l'aléa incendie, le ruissellement...
- **UNE TRADUCTION DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE :**
  - Favoriser l'adaptation du parc de logements existant aux attentes de l'ensemble des ménages et aux parcours résidentiels
  - Anticiper la mutabilité du bâti existant en cœur de village et définir son intégration au projet de développement du territoire
  - Conforter et développer les activités économiques de la commune notamment son rayonnement intercommunal
  - Permettre la pérennité de l'espace agricole et des activités économiques en lien avec celui-ci
  - Assurer un développement harmonieux de la zone urbaine actuelle et penser les extensions pour affirmer l'intégration paysagère des constructions au regard de la Charte du Parc National des Cévennes,
  - Conforter le niveau de service offert à la population de la commune
  - Optimiser les modes de déplacements à l'échelle de la commune mais aussi vers les pôles extérieurs

## D. Présentation de la démarche de concertation

M. GAZABRE explique que la concertation revêt plusieurs formes :

- Mise à disposition des documents produits en Mairie, sur le site internet
- Articles dans les journaux, bulletin municipal
- Réunions publiques au nombre de 4
- Réunions de travail avec les partenaires (PPA, élus)
- Conseil municipal au nombre de 3
- Les ateliers participatifs au nombre de 2 et d'une restitution

Aux différentes étapes de la procédure, les habitants seront conviés à chaque étape que ce soit au travers de réunion publique comme aujourd'hui, d'assister aux Conseils municipaux ou encore de participer, pour certains, aux ateliers participatifs.

Ces ateliers participatifs s'inscrivent dans la démarche « PLU Gard durable » propre à ce département. L'objectif de cette démarche est de faire participer la population d'une commune d'une manière différente que les réunions habituelles en les impliquant dans la démarche de réalisation du PLU.

Cette démarche s'inscrit sur la base du volontariat, en associant les PPA s'ils le souhaitent. Le but est de constituer un panel d'une vingtaine de personnes, le plus représentatif de la population de Lasalle, avec un panel le plus hétérogène possible au regard des critères d'âge, de sexe et des catégories socioprofessionnelles.

### **UADG Urbanisme**

73, allée KLÉBER – 34 000 MONTPELLIER  
Tél. 06.12.17.70.29 – [uadg.urbanisme@hotmail.com](mailto:uadg.urbanisme@hotmail.com)

Ces ateliers se tiendront en soirée et seront animés par le BE en l'absence d'élus pour laisser la parole la plus libre et éviter que les gens ne se sentent contraints, frustrés de ne pas pouvoir dire ce qu'ils veulent et comment ils le veulent.

L'engagement des membres du panel doit se faire pour les 2 ateliers et la restitution.

- > Le 1<sup>er</sup> atelier aura pour but de faire ressortir la connaissance que les gens ont de leur commune : faire ressortir les atouts, les faiblesses et les contraintes.
- > Le 2<sup>nd</sup> atelier se basera sur le travail effectué au 1<sup>er</sup> atelier pour faire émerger des enjeux que l'on hiérarchisera par ordre d'importance.
- > La restitution se fera soit par 2 membres du panel soit par le BE mais la présence de tous les membres sera demandée.

Un atelier dure en moyenne 2h30. Du coup, une collation/repas pourra être organisé avec tous les membres.

## E. Les 1<sup>ers</sup> éléments du Diagnostic

Afin d'illustrer l'état des lieux correspondant à la phase 1 de l'élaboration du PLU et plus particulièrement le tome 1 du Rapport de présentation, le bureau d'études expose des cartes relatives aux premiers éléments de travaux menés comme les risques présents (incendie, inondation, ruissellement, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles...); le volet environnemental (les plans nationaux d'action des Odonate, lézard ocellé, la loutre, l'aigle royal ou les sites classés comme les ZNIEFF<sup>7</sup>, site Natura 2000...); le volet agricole (occupation des sols, la valeur agronomique des terres...).

Les premières données numériques relatives aux données socio-économiques de l'INSEE 2019 et du SCoT sont également présentées comme :

- Lasalle identifiée commune une centralité sectorielle,
- Le TCAM<sup>8</sup> sur le SCoT est de 0,4% d'ici 2040
- Population plus tôt vieillissante
- Grande résidence principale (4 pièces et plus) alors que le taux d'occupation par ménage n'est que de 1,74
- Maisons plus tôt ancienne car près de 70% datent d'avant 1970
- Un taux de vacance conjoncturel (7%) qui permet un turnover naturel des logements vacants sans que la commune ait besoin d'agir dessus.

## F. Le temps d'échange

Des questions, des remarques sont posées sur la procédure d'élaboration :

- 1- M. BENEFICE rappelle que la commune a fait son recensement cette année et la population à Lasalle repart à la hausse et non diminue comme indiquée.**

Le BE explique qu'il s'agit des données officielles de l'INSEE à disposition. De nouvelles sont prévues et devraient sortir en juillet 2023. Le document le prendra en compte.

---

<sup>7</sup> ZNIEFF = Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

<sup>8</sup> TCAM = Taux de Croissance Annuel Moyen

## **2- Quel est l'objectif de croissance démographique prévu ?**

M. GAZABRE explique qu'à l'heure actuelle, il n'est pas encore prévu de chiffre concret car nous sommes en attente des objectifs définis au SCoT afin d'être compatible avec ce document. Mais il n'est pas envisagé de doubler la population à Lasalle à échéance du PLU.

M. BENEFICE rappelle que le SCoT étant en cours d'élaboration également, il est possible d'agir de manière limitée mais cela reste possible de transmettre les objectifs du PLU de Lasalle à ceux du SCoT.

## **3- Au vu du changement climatique, est-ce que la ressource en eau sera prise en compte ? Pour pallier au risque incendie, est-il possible de rendre obligatoire la création de citerne d'eau ?**

M. GAZABRE explique que le projet du PLU prendra en compte l'ensemble des réseaux secs et humides, les équipements pour proposer un projet de développement le moins contraignant et onéreux à la commune. Pour se faire, la commune a déjà engagé la réalisation d'études sur l'eau potable, l'eau usée et même sur les eaux pluviales pour pouvoir déroger à l'étude EXZECO.

Concernant la réalisation de citerne d'eau, cela sera traité à la phase réglementaire du PLU.

## **4- Le PAC incendie contraint fortement le territoire, comment est prévu l'accueil de nouveaux habitants en extension ?**

M. GAZABRE explique que dans le cadre de l'élaboration du PLU, un travail de concert avec la DDTM, le PETR, le département et les élus sera mené pour répondre aux objectifs de la loi Climat & Résilience. Ce travail consistera à délimiter l'enveloppe urbaine de la commune qui servira de base aux projections démographiques pour les années à venir.

Au sein de l'enveloppe urbaine, nous analyserons le potentiel foncier existant (dents creuses et divisions parcellaires ainsi que la réhabilitation des logements vacants). Chiffre en diminution selon le dernier recensement INSEE.

Au regard de ce potentiel, nous verrons ce qui est envisageable de faire en extension de l'enveloppe urbaine sous le regard bien sûr des dispositions du SCoT et de la loi Montagne. Certaines dispositions du SCoT définiront sûrement un pourcentage à prévoir au sein de l'enveloppe urbaine et un autre en extension.

## **5- Dans le cadre du diagnostic environnemental, est-il possible d'être associé lors des passages du BE environnemental. Notre connaissance du territoire pourrait être un atout car il y a déjà des travaux, études qui ont été menées (cf. le référentiel à Ganges par exemple) ?**

M. GAZABRE explique qu'il en fera part au BE OCELLE, en charge de ce travail, pour qu'il puisse se rapprocher au besoin des personnes compétentes.

## **6- Dans le cadre d'une révision ou élaboration de PLU, un Porter à connaissance (PAC) doit être fait. Qu'en est-il et sera-t-il disponible ?**

M. GAZABRE explique que le PAC des services de l'État est en cours de réalisation et que nous espérons l'avoir d'ici la fin de l'année. La DDTM attendait que la commune ait acté de manière officielle le

lancement de l'élaboration du PLU pour pouvoir lancer le montage de ce PAC qui reprendra toutes les thématiques concernant la commune (risque, protection, habitat, servitude, eau...)

## **7- N'ayant pas vu dans votre présentation les notions de transition écologique, la production des énergies renouvelables, sont-elles envisagées ?**

M. GAZABRE explique que malgré l'absence écrite de cette notion dans la présentation de ce soir, de fait les notions d'énergie renouvelable ou de transition écologique seront obligatoirement étudiées car nous devons répondre aux dispositions des lois Grenelles, ALUR, Climat & Résilience pour ne citer qu'elles. C'est quelque chose qui se traite de fait.

## **8- Concernant la projection démographique du PLU à l'horizon 2031, n'est-ce pas trop juste car le PLU va sortir en 2025 et ne sera applicable que 7 ans alors que les objectifs d'un PLU sont en moyenne de 15 – 20 ans ?**

M. GAZABRE rappelle le contexte législatif quant à l'élaboration du PLU au regard des dispositions de la loi Climat & Résilience. La loi impose à l'ensemble des communes de se diriger vers le zéro artificialisation net (ZAN) d'ici 2050.

Ce travail demandé ne se fait de manière abrupte mais par pallier. Malgré ce terme de « zéro artificialisation », il est demandé aux communes de réduire de moitié la consommation de leurs espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2031 en fonction de ce qui a été consommé entre 2011 et 2021. A compter de cette date (2031), nous commencerons sûrement à parler d'artificialisation et non plus de consommation des espaces. Ce passage doit se faire en 3 temps : 2021 – 2031 : réduction de 50% de la consommation des espaces, 2031- 2041 puis 2041 – 2050.

A l'heure actuelle, nous n'avons que les décrets d'application pour la 1<sup>ère</sup> période d'où l'importance de caler les objectifs du PLU à ce calendrier. Rien n'empêche d'avoir des objectifs du PLU allant au-delà 2031. Par exemple 2035 mais pas au-delà car désormais les PLU ne vont plus au-delà de 12 ans maximum. Il faut oublier les objectifs à 15 -20 ans comme vous dites. Les projets de PLU doivent se caler aux besoins stricts de développement envisagé. Les réserves foncières, comme cela se faisait avant, ne sont plus possibles.

Il est rappelé que le droit à construire n'est pas un droit « ad vitam aeternam ». Ce qui est constructible aujourd'hui peut ne plus l'être demain et inversement.

Le PLU de Lasalle n'ira pas plus loin que 2035 mais il faudra consulter les PPA pour savoir comment prendre en compte la période 2031 – 2035 pour les décomptes.

## **9- Concernant l'artificialisation des sols, qu'en est-il des Habitations Légères et Habitations Légères de Loisirs ?**

La question de ces habitations sera traitée au moment de la rédaction du projet règlementaire du PLU tout comme la gestion des écarts en zones naturelles, agricoles ou forestières.

## **10- Un projet de déviation était prévu pour éviter la rue principale et pour la désengorger, est-ce maintenu ?**

M. GAZABRE explique qu'il n'en avait pas connaissance mais que ce point sera sûrement abordé pour savoir ce que les élus décident de faire.

## **11- Est-ce que le projet va aboutir ? car il y a déjà eu un précédent PLU qui n'a pas abouti.**

M. GAZABRE confirme que le travail que son équipe et lui mettront tout en œuvre, avec les élus et les PPA, un PLU qui réponde aux exigences règlementaires et aux attentes communales.

## **II. ANNEXES JOINTES**

La présentation projetée lors de la réunion.

## **III. PROCHAINES ÉTAPES**

- Les ateliers participatifs prévus en juin et juillet 2023 : les dates doivent être définies rapidement pour informer la population pour s'inscrire. Le délai d'inscription est fixé au 19 mai 2023.