

Département du Gard
Commune de MANDUEL
ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision générale du Plan local d'urbanisme



Rapport d'enquête

Enquête publique du 17 février 2026 au 19 mars 2026

Pascal Besson, le 20 avril 2026

Désigné par décision du Tribunal administratif de Nîmes n° E26000002/30 du 6 janvier 2026

Table des matières

AVANT-PROPOS	3
I – OBJET ET CADRE DE L’ENQUÊTE	5
I.1 Rappel de l’objet de l’enquête	5
I.2 Cadre juridique et administratif	5
I.3 Autorité organisatrice.....	5
I.4 Désignation du commissaire enquêteur	5
I.5 Modalités de participation du public	5
I.5.1 Consultation du dossier	5
I.5.2 Dépôt des observations.....	6
I.5.3 Permanences du commissaire enquêteur.....	6
I.5.4 Publicité	6
I.6 Rôle du commissaire enquêteur.....	6
I.7 Suite de la procédure	6
II – PRÉSENTATION DU PROJET	7
II.1 Objet de la révision du PLU	7
II.2 Cadre et objectifs du projet.....	7
II.3 Composition du dossier.....	7
II.4 Orientations du projet communal (PADD).....	8
II.5 Mise en œuvre réglementaire	8
II.6 Évaluation environnementale	9
II.7 Concertation	10
III – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE	11
III.1 Cadre et déroulement de l’enquête publique	11
III.2 Publicité de l’enquête	11
III.3 Mise à disposition du dossier	11
III.4 Permanences	12
III.5 Participation du public.....	12
III.5.1 Statistiques de la plate-forme numérique.....	12
III.5.2. Analyse des contributions du public	13
III.5.3 Analyse qualitative de la participation lors des permanences.....	14
III.6 Clôture de l’enquête	14

IV – APPRÉCIATION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE	15
IV.1 Complétude et conformité réglementaire	15
IV.2 Lisibilité et accessibilité	15
IV.3 Cohérence interne du projet	16
IV.4 Prise en compte de l’environnement	16
IV.5 Prise en compte des avis des PPA.....	17
IV.6 Capacité à éclairer le public.....	17
V – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU MÉMOIRE EN RÉPONSE	18
V.1 Méthodologie d’analyse	18
V.2 Analyse des observations du public	18
V.2.1 Zonage et demandes de reclassement.....	18
V.2.2 Nuisances et cadre de vie	18
V.2.3 Projets structurants	19
V.2.4 Enjeux environnementaux et agricoles	19
V.2.5 Questions techniques et réglementaires	19
V.3 Analyse du mémoire en réponse du maître d’ouvrage	20
V.3.1 Apports du mémoire en réponse	20
V.3.2 Limites du mémoire en réponse.....	20
V.3.3 Appréciation globale du commissaire enquêteur	20
V.4 Appréciation d’ensemble du commissaire enquêteur	20

AVANT-PROPOS

Le présent rapport a pour objet de rendre compte du déroulement de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manduel et d'en analyser les résultats.

Monsieur Pascal Besson a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision n°E26000002/30 du Président du Tribunal administratif de Nîmes, à la demande du maire de la commune de Manduel, autorité organisatrice de l'enquête.

Dans l'exercice de sa mission, le commissaire enquêteur recueille les observations du public, veille au bon déroulement de la procédure d'enquête publique et formule, dans un document distinct, des conclusions motivées et un avis destiné à éclairer l'autorité compétente.

I – OBJET ET CADRE DE L'ENQUÊTE

I.1 Rappel de l'objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manduel, prescrite par délibération du conseil municipal en date du 8 décembre 2020, modifiée le 27 janvier 2021, et arrêtée le 30 septembre 2025 (**cf. annexe 1**).

Cette procédure vise à adapter le document d'urbanisme aux évolutions législatives et réglementaires, à assurer sa compatibilité avec les documents de planification supérieurs et à accompagner le développement du territoire communal.

Le projet s'inscrit notamment dans des objectifs de production de logements, de renouvellement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles et de prise en compte des contraintes environnementales. Il vise également à intégrer des projets structurants (ex. : zone d'activité Magna Porta).

I.2 Cadre juridique et administratif

La procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement applicables aux enquêtes publiques. Elle a notamment donné lieu à la consultation des personnes publiques associées et à une évaluation environnementale du projet.

L'enquête publique constitue une phase de participation du public, destinée à recueillir ses observations et à éclairer l'autorité compétente avant l'approbation du document.

I.3 Autorité organisatrice

Par arrêté municipal n°015/2026 du 19 janvier 2026, le maire de Manduel a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à cette révision conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme et L. 123-1 et suivants du Code de l'environnement (**cf. annexe 2**).

Elle s'est déroulée du 17 février 2026 à 8h30 au 19 mars 2026 à 17h00, soit pendant une durée de 31 jours consécutifs, conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'environnement. Pendant cette période, le dossier était consultable en mairie aux horaires d'ouverture habituels (8h30–12h00 et 13h30–17h00), tandis que le registre dématérialisé restait accessible en continu.

I.4 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E26000002/30 du 6 janvier 2026, le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur Pascal Besson en qualité de commissaire enquêteur (**cf. annexe 3**).

I.5 Modalités de participation du public

Le public a pu participer à l'enquête conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

I.5.1 Consultation du dossier

Le dossier complet (projet de PLU, avis des PPA, évaluation environnementale, pièces réglementaires) était consultable :

- en mairie, aux horaires d'ouverture
- en ligne, via le registre dématérialisé sécurisé et dédié, conformément à l'article L. 123-19 du Code de l'environnement.

I.5.2 Dépôt des observations

Les observations pouvaient être déposées :

- sur registre papier (paraphé et côté) ;
- par courrier (adresse postale ou électronique) ;
- via le registre dématérialisé (avec ou sans identification de l'auteur).

Les contributions formalisées (ex. : associations, professionnels) étaient systématiquement identifiées et archivées pour traçabilité.

I.5.3 Permanences du commissaire enquêteur

Trois permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur :

- 17 février 2026 (13h30–17h) ;
- 5 mars 2026 (17h–21h) ;
- 19 mars 2026 (8h30–12h).

I.5.4 Publicité

L'enquête publique a fait l'objet d'une publicité conforme aux exigences légales, incluant :

- une affiche officielle apposée en 6 points stratégiques de la commune (rapport de la police municipale n°7/2026 du 26/01/2026) **(cf. annexes 5 et 6)**
- deux insertions dans la presse locale (Objectif Gard et Midi Libre), attestées par les documents datés du 01/02/2026 et 22/02/2026. **(cf. annexes 7 et 8)**
- une diffusion numérique sur le site internet de la mairie **(cf. annexe 9)**, l'infolettre municipale du 23 janvier 2026 **(cf. annexe 10)** et les écrans d'affichage municipaux

I.6 Rôle du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a pour mission de :

- veiller au bon déroulement de l'enquête publique ;
- recueillir les observations du public et d'en analyser la portée ;
- formuler un avis motivé, accompagné le cas échéant de réserves et recommandations.

I.7 Suite de la procédure

À l'issue de l'enquête, le présent rapport, accompagné des conclusions motivées du commissaire enquêteur, sera transmis à la commune de Manduel dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête. Il sera tenu à la disposition du public pendant une durée minimale d'un an, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

II – PRÉSENTATION DU PROJET

II.1 Objet de la révision du PLU

La présente enquête publique porte sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manduel. Cette révision a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 8 décembre 2020, modifiée le 27 janvier 2021.

Elle porte sur l'intégralité du territoire communal et vise notamment à adapter le document d'urbanisme aux évolutions législatives, réglementaires et territoriales, ainsi qu'aux besoins identifiés en matière de développement urbain, économique et environnemental propres à la commune de Manduel.

Le projet de PLU révisé a été arrêté par délibération n°25-087 du Conseil Municipal du 30 septembre 2025, incluant une évaluation environnementale complète et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

La liste des Personnes Publiques Associées consultées et les modalités de réception de leurs avis figurent dans le tableau synthétique des avis PPA (**cf. annexes 11**).

II.2 Cadre et objectifs du projet

La révision du PLU s'inscrit dans un contexte marqué par l'évolution du cadre législatif et réglementaire, notamment en matière d'une gestion plus économe de l'espace et de la prise en compte des enjeux environnementaux.

Elle répond également à la nécessité d'assurer la compatibilité du document avec les orientations du SCoT Sud Gard, tout en intégrant les enjeux liés aux risques naturels, en particulier le risque inondation et le ruissellement.

Elle vise enfin à adapter le projet communal aux dynamiques démographiques et économiques propres au territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables structure le projet communal autour de plusieurs axes, parmi lesquels :

- la maîtrise du développement urbain et la limitation de la consommation d'espace ;
- le renforcement de l'attractivité du centre-ville ;
- la préservation de l'environnement et du cadre de vie ;
- le développement de l'économie locale.

Le projet de PLU prévoit, entre autres, sur la période 2021–2033, la production d'environ 600 logements, permettant d'accompagner une croissance démographique estimée à 1 % par an, en cohérence avec les orientations du SCoT Sud Gard et du Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole

II.3 Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend l'ensemble des pièces prévues par les dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement.

Il est notamment composé :

- des actes de procédure, comprenant l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ainsi que les délibérations du conseil municipal relatives à la révision du PLU ;
- du dossier de révision générale du Plan Local d'Urbanisme, comprenant le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale, le résumé non technique, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le règlement écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que les documents graphiques de zonage ;
- des annexes réglementaires, incluant notamment les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires, les documents relatifs aux risques et les autres annexes prévues par la réglementation ;
- des avis des personnes publiques associées, dont celui de la Mission régionale d'autorité environnementale ;
- des pièces relatives à l'information du public, comprenant les mesures de publicité et les supports de communication utilisés dans le cadre de l'enquête.

Le projet s'appuie sur un diagnostic territorial et environnemental approfondi, mettant en évidence les caractéristiques de la commune ainsi que les principaux enjeux en matière de démographie, d'habitat, d'économie, d'environnement et de risques.

II.4 Orientations du projet communal (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattu en 2023 puis complété en 2025, structure le projet communal autour de plusieurs axes structurants :

- la maîtrise du développement urbain et la limitation de la consommation d'espace ;
- le renforcement de l'attractivité du centre-ville ;
- la préservation de l'environnement et du cadre de vie ;
- le développement de l'économie locale.

Ces orientations traduisent la volonté de la commune d'assurer un développement équilibré, conciliant croissance démographique, préservation des espaces agricoles et naturels, et amélioration du cadre de vie.

II.5 Mise en œuvre réglementaire

Le projet de PLU se traduit concrètement, dans les documents opposables, par plusieurs dispositifs :

- la définition de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles ;
- l'encadrement des conditions d'urbanisation, notamment dans les secteurs soumis à risques ;
- la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant d'encadrer les secteurs de développement ;
- la prise en compte des enjeux environnementaux, notamment en matière de biodiversité, de ressources naturelles et de gestion des risques.

Le projet de PLU révisé introduit des évolutions majeures, tant dans le zonage que dans le règlement, afin de répondre aux enjeux actuels du territoire. Parmi ces adaptations figurent :

- la création de zones à urbaniser (ex. : secteurs Fumérien et Terre des Vergers),
- la redéfinition des zones agricoles et naturelles, pour préserver les équilibres écologiques et paysagers,
- l'intégration de prescriptions renforcées en matière de gestion des eaux pluviales et de prévention des risques (ruissellement, inondations, incendie de forêt).

Ces ajustements s'appuient sur les dernières études hydrauliques (CEREG et PROGEO, 2025), qui ont permis une actualisation fine des aléas et une meilleure prise en compte des contraintes environnementales dans les orientations d'aménagement.

Le projet prévoit notamment une part significative de production en renouvellement urbain, estimée à environ 40 %, ainsi que la mise en place de dispositifs visant à renforcer la production de logements locatifs sociaux, dans le cadre des obligations issues de la loi SRU.

La consommation foncière globale du projet a fait l'objet de précisions dans le cadre de la réponse de la commune aux avis des personnes publiques associées, intégrant notamment les surfaces en extension, les enclaves urbaines et les projets structurants, pour un total estimé à environ 88,9 hectares sur la durée du PLU, dont une part majoritaire liée au projet Magna Porta.

Le projet comprend plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP), portant notamment sur :

- un secteur de renouvellement urbain central ;
- des secteurs d'extension à vocation d'habitat (Fumérien, Terre des Vergers) ;
- un projet de développement économique structurant (Magna Porta) qui a une dimension intercommunale.

Ces dispositions traduisent concrètement les orientations du PADD dans les documents opposables du PLU.

II.6 Évaluation environnementale

La révision du PLU est soumise à évaluation environnementale, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, en raison notamment de son impact potentiel sur l'environnement.

Cette évaluation vise à :

- analyser les incidences du projet sur l'environnement ;
- justifier les choix retenus ;
- définir, le cas échéant, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

L'évaluation environnementale a été conduite tout au long de l'élaboration du projet. L'avis de l'autorité environnementale souligne que certaines évolutions du projet intervenues en cours de procédure ont pu limiter la qualité de l'analyse des incidences environnementales, notamment s'agissant de projets structurants tels que Magna Porta ou la future station de traitement des eaux usées.

II.7 Concertation

La concertation préalable s'est déroulée entre 2021 et 2025. Elle a associé les habitants, les acteurs socio-économiques et les personnes publiques associées. Elle s'est appuyée sur plusieurs modalités complémentaires, incluant l'organisation de réunions publiques, notamment en juin 2023 et juillet 2025, une réunion spécifique avec les acteurs agricoles, la mise à disposition d'un registre en mairie, ainsi que la diffusion d'informations via les supports de communication municipaux et le site internet de la commune. Les observations recueillies ont contribué, pour partie, à l'évolution du projet.

Le bilan de cette concertation a été arrêté par délibération du Conseil municipal du 30 septembre 2025 et joint au dossier d'enquête publique (**cf. annexe 4**).

Les observations recueillies ont porté notamment sur les enjeux de développement urbain, de préservation des espaces agricoles et de gestion des risques.

III – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III.1 Cadre et déroulement de l'enquête publique

Par arrêté municipal n°015/2026 en date du 19 janvier 2026, le maire de Manduel a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

L'enquête publique s'est déroulée du 17 février 2026 à 8h30 au 19 mars 2026 à 17h00 inclus.

Le commissaire enquêteur, désigné par décision du président du tribunal administratif de Nîmes en date du 6 janvier 2026, a assuré la conduite de l'enquête conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

Le registre d'enquête a été clos le 19 mars 2026 à 17h00.

Appréciation du commissaire enquêteur

Aucun incident particulier de nature à affecter la régularité de la procédure n'a été observé. Le déroulement de l'enquête s'est effectué dans le respect des dispositions réglementaires applicables.

III.2 Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été assurée conformément aux dispositions du Code de l'environnement par :

- l'affichage réglementaire avec l'avis d'enquête publique affiché en mairie et sur le territoire communal attesté par procès-verbal de la police municipale (**cf. annexes 5 et 6**) ;
- la publication dans la presse locale (Midi Libre et Objectif Gard) (**cf. annexes 7 et 8**) ;
- la mise à disposition du dossier en mairie via une plateforme dématérialisée dédiée.
- des supports d'information numérique (site internet, application municipale, infolettre) accessible pendant toute la durée de l'enquête (**annexes 9 et 10**) ;

Ces différents supports ont contribué à assurer une information conforme aux exigences réglementaires.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'ensemble des mesures de publicité mises en œuvre apparaît conforme aux exigences réglementaires et de nature à garantir une information suffisante du public.

III.3 Mise à disposition du dossier

Le dossier a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en :

- version papier en mairie ;
- version numérique sur un poste informatique en mairie ;
- téléchargement sur une plateforme dédiée accessible en continu.

Aucune difficulté particulière n'a été constatée quant à l'accès du public au dossier ou à l'expression des observations.

Aucun incident de nature à impacter le déroulement de l'enquête publique n'est à déplorer. Le calendrier initial et les délais réglementaires ont été respectés.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'ensemble de ces dispositifs a permis d'assurer le respect des obligations réglementaires d'information du public.

III.4 Permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors de trois permanences organisées en mairie. Cette salle directement accessible au public présentait toutes les commodités d'accès notamment pour les personnes à mobilité réduite. Son agencement fonctionnel a permis un accueil du public dans de bonnes conditions. Trois permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur en mairie :

- **mardi 17 février 2026** de 13h30 à 17h30 : ouverture de l'enquête publique
4 visites, 4 observations écrites.

Le registre d'enquête a été ouvert, paraphé et mis à disposition durant toute la durée de l'enquête.

- **jeudi 5 mars 2026** de 17h00 à 21h00 : permanence n°2
15 visites, 11 observations écrites dont 1 contribution collective signée par 13 personnes
Compte tenu du nombre très importants de personnes présentes, la permanence a été prolongée de 20h à 21h.

- **vendredi 19 mars 2026** (08h30–17h00) : clôture de l'enquête publique
9 visites, 7 observations écrites.

III.5 Participation du public

Les modalités de participation ont été conformes à celles prévues par l'arrêté d'enquête.

III.5.1 Statistiques de la plate-forme numérique

Les données issues de la plateforme de registre numérique permettent d'apprécier la fréquentation du dossier d'enquête et le niveau de participation du public.

Tableau de bord

Fréquentation

2 156

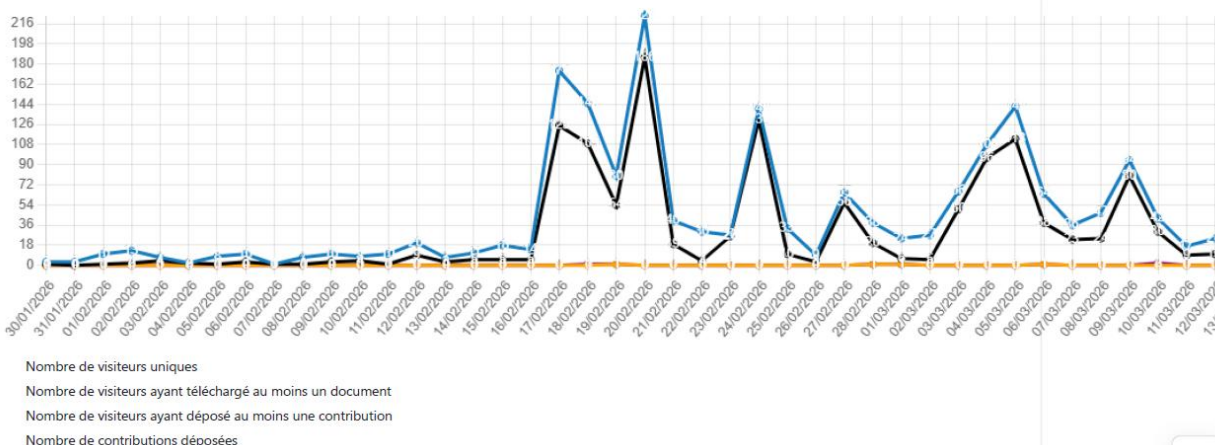
visiteurs uniques ont consulté le site web

1 472

visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
Soit 68.2% des visiteurs

10

visiteurs ont déposé au moins une contribution
Soit 0.4% des visiteurs



Au 19 mars 2026 :

- 2 156 visiteurs uniques ont consulté le site dédié à l'enquête publique ;
- 1 472 visiteurs ont téléchargé au moins un document, soit 68,2 % des visiteurs ;
- 10 visiteurs ont déposé au moins une contribution, soit environ 0,4 % des visiteurs.

L'analyse de la fréquentation met en évidence :

- des pics de consultation significatifs à certaines dates correspondant à des étapes clés de l'enquête (ouverture, permanences, relances de communication) ;
- une consultation régulière mais globalement modérée en dehors de ces périodes ;
- un écart notable entre le nombre de consultations et le nombre de contributions déposées.

Au total, 2 112 téléchargements ont été réalisés. Les documents les plus consultés sont :

- 1er. avis d'enquête publique (156 téléchargements)
- 2e. rapport de présentation (141 téléchargements)
- 3e. arrêté d'enquête publique (137 téléchargements)
- 4e. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (98 téléchargements)
- 5e. résumé non technique (RNT) (84 téléchargements)

Ces éléments traduisent :

- un intérêt réel du public pour le dossier, comme en témoigne le nombre significatif de consultations et de téléchargements ;
- une appropriation effective des documents structurants du PLU (rapport de présentation, OAP, résumé non technique) ;
- une participation active relativement limitée, avec un nombre restreint de contributions au regard du nombre de consultations.

III.5.2. Analyse des contributions du public

L'enquête a donné lieu à 37 observations, réparties entre :

- 22 pour le registre papier
- 14 pour le registre dématérialisé
- 1 par courrier

32 d'observations uniques ont été enregistrées après suppression des 5 doublons entre les registres papier et numérique.

III.5.2.1 Catégories de participants

Répartition par type de contributeurs des 32 observations :

Type de participant	Nbre	% du total
Particuliers	15	47%
Associations/Collectifs	4	13%
Professionnels/Entreprises	9	28%
Anonymes	4	12%

Observations :

- Les particuliers représentent presque la moitié des contributions (47%), principalement des demandes de reclassement ou des préoccupations sur les nuisances.
- Les professionnels (28%) se concentrent sur des enjeux économiques (agrivoltaïsme, carrières, servitudes).
- Les collectifs (13%) soulèvent des questions transversales (lieux de culte, nuisances Magna Porta).

III.5.2.2 Orientation des avis exprimés

Les thèmes dominants des observations concernent le zonage (44%), les nuisances (22%), et les erreurs techniques (13%) et les projets d'aménagement, notamment le secteur Magna Porta. Les contributions ont été analysées et synthétisées dans le procès-verbal de synthèse transmis au maître d'ouvrage (**cf. annexe 13**)

Sur les 32 observations uniques enregistrées, 19% expriment un avis défavorable, principalement liés à des impacts perçus sur le cadre de vie ou des projets personnels. 81% des contributions sont neutres, avec une majorité de demandes spécifiques portant sur des reclassements de zones, des projets économiques, ou des mesures anti-nuisances.

III.5.3 Analyse qualitative de la participation lors des permanences

L'enquête publique a enregistré une répartition de la participation entre particuliers (52%), collectifs (13%) et professionnels (22%). Les thèmes dominants concernaient le zonage (39% des observations), les nuisances liées aux infrastructures (26%), et les erreurs de cartographie (13%).

La 3ème permanence a concentré le plus grand nombre de contributions structurées (44%), reflétant une mobilisation accrue en fin d'enquête."

Les contributions collectives (ex. : riverains Magna Porta) représentent 13% des observations, mais 30% des signatures (8 personnes).

Appréciation du commissaire enquêteur

Le public a eu un accès effectif à l'information, conformément aux exigences réglementaires mais cet accès ne s'est traduit que de manière limitée par des observations formalisées.

III.6 Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le 19 mars 2026 à 17h00.

Le procès-verbal de synthèse a été établi et transmis au maître d'ouvrage le 27 mars 2026, conformément aux dispositions réglementaires.

Le maître d'ouvrage a été invité à produire un mémoire en réponse dans le délai imparti (**cf. annexe 14**).

À la suite de la réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur a sollicité un délai complémentaire pour la remise de son rapport, qui a été accordé par monsieur le Maire de Manduel (**Annexe 15 et 16**).

IV – APPRÉCIATION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE

IV.1 Complétude et conformité réglementaire

Le dossier soumis à l'enquête publique apparaît, dans son ensemble, conforme aux exigences du Code de l'urbanisme, notamment aux dispositions des articles L.151-2 et suivants.

Le volume du dossier, estimé à plus de 1 300 pages hors plans, traduit l'importance et la complexité du projet de révision.

Toutefois, il convient de relever que, lors de la mise à disposition du dossier au public, aucun mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux avis des personnes publiques associées n'était formellement intégré au dossier initial, ce qui a pu limiter, dans un premier temps, la compréhension des ajustements envisagés.

Ce mémoire en réponse a été produit postérieurement à la phase de consultation et analysé dans le cadre du présent rapport, notamment au regard de la prise en compte des observations institutionnelles (**cf. annexe 12**).

Appréciation du commissaire enquêteur

Le dossier peut être regardé comme formellement complet, tout en présentant certaines limites quant à l'état de consolidation des réponses apportées aux observations institutionnelles au moment de l'enquête.

IV.2 Lisibilité et accessibilité

Le dossier, bien que particulièrement volumineux, est apparu, dans l'ensemble, accessible au public. La mise à disposition simultanée, en version papier en mairie et en version numérique via un registre dématérialisé, a permis un accès effectif et continu à l'ensemble des pièces pendant toute la durée de l'enquête.

La présence d'un résumé non technique a contribué à faciliter l'appropriation des principaux enjeux du projet par un public non spécialiste. Les données de fréquentation du registre dématérialisé mettent en évidence :

- un nombre significatif de consultations et de téléchargements,
- traduisant un intérêt réel du public pour le dossier,
- mais un nombre limité de contributions formalisées.

Cette dissociation entre accès à l'information et participation active suggère que, si les conditions matérielles d'information du public ont été satisfaisantes, la technicité du dossier a pu constituer un frein à son appropriation complète.

Par ailleurs, la densité du rapport de présentation et le caractère spécialisé de certaines pièces, notamment en matière environnementale et hydraulique, ont pu limiter la compréhension fine des incidences du projet.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le dossier peut être considéré comme accessible, malgré une complexité intrinsèque susceptible de restreindre son appropriation complète par le public

IV.3 Cohérence interne du projet

Les choix de développement urbain, notamment, la limitation de la consommation d'espace, et la concentration de l'urbanisation sur des secteurs identifiés, s'inscrivent dans les orientations du PADD ainsi que dans les objectifs fixés par les documents de planification supra-communaux.

Les éléments issus du procès-verbal de synthèse des observations du public et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, confirment cette cohérence d'ensemble. Cette cohérence porte en particulier sur les questions de zonage, de maintien des espaces agricoles et de structuration du développement urbain.

Toutefois, certaines observations mettent en évidence des points de tension ou d'ajustement notamment :

- La densification dans certains quartiers existants ;
- L'équilibre entre développement économique et préservation du cadre de vie ;
- La justification de certains choix de zonage au regard de situations individuelles.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces éléments ne remettent pas en cause la cohérence globale du projet, mais traduisent la nécessité d'un encadrement précis de sa mise en œuvre et d'une vigilance particulière lors des phases opérationnelles.

IV.4 Prise en compte de l'environnement

Le projet de PLU est accompagné d'une évaluation environnementale, conformément aux exigences réglementaires. Les enjeux relatifs aux risques naturels, à la gestion de l'eau, et à la biodiversité, d'une part, et à la consommation d'espace, d'autre part sont globalement identifiés et intégrés dans les documents du PLU.

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage mettent en avant un dispositif structuré de mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation, notamment dans le cadre des projets structurants.

Toutefois, plusieurs éléments ressortent de l'analyse :

- une part importante des mesures opérationnelles est renvoyée à des procédures ultérieures (autorisations environnementales, permis d'aménager),
- certaines modalités concrètes de mise en œuvre restent dépendantes d'études complémentaires,
- la traduction réglementaire de certains engagements pourrait être précisée.

Enfin, la prise en compte des observations de la MRAe, en particulier sur les scénarios alternatifs et l'analyse des incidences cumulées, pourrait être davantage explicitée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Si la prise en compte des enjeux environnementaux apparaît réelle et structurée, elle demeure, pour partie, dépendante de phases ultérieures, ce qui constitue un point de vigilance au regard de la sécurisation globale du projet.

IV.5 Prise en compte des avis des PPA

Les avis des personnes publiques associées (**cf. annexe 11**) ont permis de faire émerger plusieurs thématiques majeures, notamment :

- la consommation d'espace ;
- la gestion des risques ;
- les capacités des réseaux ;
- la compatibilité avec les documents supra-communaux ;
- les enjeux agricoles et environnementaux.

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations des PPA (**cf. annexe 12**) apportent des éléments de clarification et, dans certains cas, proposent des ajustements du projet. L'analyse globale montre qu'une partie des observations a été prise en compte ou intégrée sous forme d'adaptations du règlement ou des OAP. Cependant, si certaines réponses apportent des précisions utiles mais restent générales, plusieurs points sont renvoyés à des procédures ultérieures ou à des études complémentaires.

Appréciation du commissaire enquêteur

les avis des Personnes Publiques Associées ont été pris en considération, comme en témoignent les réponses apportées dans le mémoire de la commune. Toutefois, certaines interrogations — notamment celles nécessitant des études complémentaires ou des arbitrages techniques — n'ont pas encore fait l'objet de solutions opérationnelles définitives à ce stade.

IV.6 Capacité à éclairer le public

Le dossier a permis au public de disposer d'une information suffisante pour comprendre les grandes orientations du projet et exprimer des observations. Les contributions recueillies, analysées dans le procès-verbal de synthèse, témoignent d'une bonne identification des enjeux principaux, notamment en matière :

- de zonage,
- de nuisances,
- de projets structurants,
- et d'impacts locaux.

Toutefois, le nombre relativement limité de contributions au regard du volume de consultations met en évidence un écart entre l'accès à l'information et son appropriation effective. Par ailleurs, certaines observations révèlent :

- des interrogations sur les conséquences concrètes du projet ;
- une difficulté à appréhender certains aspects techniques ou réglementaires ;
- un besoin de clarification sur la mise en œuvre opérationnelle.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le dossier peut être considéré comme ayant permis d'éclairer le public, tout en laissant subsister des marges d'amélioration en termes de lisibilité, de pédagogie et d'explicitation des incidences concrètes du projet.

V – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU MÉMOIRE EN RÉPONSE

V.1 Méthodologie d'analyse

Les observations du public ont été recueillies selon les modalités prévues par l'arrêté d'enquête publique et consignées dans les registres papier et dématérialisé.

À l'issue de la phase de consultation, un procès-verbal de synthèse (**cf. annexe 13**) a été établi et transmis au maître d'ouvrage qui a produit un mémoire en réponse (**cf. annexe 14**).

L'analyse présentée, ci-après, repose sur :

- l'examen des contributions du public ;
- les éléments apportés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse ;
- l'appréciation du commissaire enquêteur, au regard des objectifs du projet et du cadre réglementaire applicable.

L'analyse prend également en compte les observations formulées par les personnes publiques associées, lorsqu'elles recoupent les contributions du public.

V.2 Analyse des observations du public

V.2.1 Zonage et demandes de reclassement

Une part significative des contributions porte sur des demandes de modification du zonage, principalement en vue de permettre une constructibilité accrue de parcelles actuellement classées en zones agricoles ou naturelles.

Le maître d'ouvrage justifie de manière récurrente le maintien des classements existants par :

- La nécessité de limiter la consommation d'espace ;
- La prise en compte des risques, notamment d'inondation ;
- L'absence de continuité avec le tissu urbain ;
- La cohérence avec les orientations du PADD.

Ces réponses apparaissent globalement cohérentes avec les objectifs du projet, même si elles peuvent, dans certains cas, ne pas répondre aux attentes individuelles exprimées.

V.2.2 Nuisances et cadre de vie

Plusieurs contributions expriment des préoccupations relatives aux nuisances potentielles (bruit, circulation, densification, vis-à-vis) liées aux projets d'aménagement.

Le maître d'ouvrage indique que :

- Ces questions seront encadrées par le règlement du PLU ;
- Des études spécifiques seront réalisées lors des phases opérationnelles ;
- Les conditions d'aménagement seront précisées dans les autorisations d'urbanisme.

Ces éléments apportent des précisions sur le cadre réglementaire, tout en renvoyant une partie de l'analyse à des étapes ultérieures, certaines modalités restant à préciser dans les phases opérationnelles.

V.2.3 Projets structurants

Les projets structurants, notamment le secteur Magna Porta, concentrent une part importante des observations.

Les contributions portent notamment sur :

- les impacts environnementaux ;
- les nuisances ;
- l'ampleur du projet et ses conditions de mise en œuvre.

Le maître d'ouvrage apporte des éléments de réponse relatifs :

- aux études réalisées ;
- aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation ;
- au phasage du projet ;
- à l'encadrement réglementaire futur.

Ces réponses permettent d'éclairer les modalités envisagées, tout en confirmant que certaines conditions de mise en œuvre demeurent dépendantes de procédures ultérieures et, pour partie, ne sont pas entièrement définies à ce stade.

V.2.4 Enjeux environnementaux et agricoles

Plusieurs observations concernent la préservation des terres agricoles, la biodiversité et les équilibres environnementaux.

Le maître d'ouvrage met en avant :

- la limitation de la consommation d'espace ;
- la mise en place de mesures compensatoires ;
- l'intégration des enjeux environnementaux dans les documents du PLU.

Ces éléments témoignent d'une prise en compte des enjeux, tout en renvoyant pour partie leur mise en œuvre à des phases ultérieures.

V.2.5 Questions techniques et réglementaires

Certaines contributions présentent un caractère technique ou juridique (servitudes, réseaux, réglementation spécifique).

Le maître d'ouvrage apporte des réponses généralement précises, visant à clarifier :

- Les règles applicables ;
- Les contraintes techniques ;
- Les procédures à suivre.

Ces réponses contribuent à améliorer la compréhension du cadre réglementaire applicable.

V.3 Analyse du mémoire en réponse du maître d'ouvrage

V.3.1 Apports du mémoire en réponse

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage apporte un ensemble d'éléments utiles avec, notamment :

- des précisions sur le zonage et les choix d'aménagement ;
- des compléments sur les projets structurants ;
- des éléments relatifs aux mesures environnementales ;
- des ajustements ponctuels du projet.

Il permet ainsi d'éclairer plusieurs points soulevés par le public et par les personnes publiques associées.

V.3.2 Limites du mémoire en réponse

L'analyse du mémoire met également en évidence certaines limites :

- un recours fréquent à des renvois vers des études ou procédures ultérieures ;
- des réponses parfois générales, ne permettant pas toujours d'apprécier précisément les modalités de mise en œuvre ;
- une traduction réglementaire parfois limitée des engagements annoncés.

Ces éléments traduisent un niveau de précision variable selon les thématiques.

V.3.3 Appréciation globale du commissaire enquêteur

Dans l'ensemble, le mémoire en réponse apparaît structuré et argumenté, et permet de répondre à une grande partie des observations formulées.

Il contribue à améliorer la compréhension du projet et à préciser certains choix. Toutefois, une part significative des réponses repose sur :

- Des études complémentaires à venir ;
- Des procédures ultérieures ;
- Des modalités de mise en œuvre encore à préciser.

Cette situation appelle une vigilance particulière quant à la traduction opérationnelle des engagements annoncés.

Dans ces conditions, le mémoire en réponse apporte des éléments d'éclairage utiles, sans lever entièrement l'ensemble des interrogations soulevées.

V.4 Appréciation d'ensemble du commissaire enquêteur

L'analyse des observations du public et du mémoire en réponse met en évidence :

- une bonne identification des enjeux par le public ;
- une prise en compte réelle, mais partielle, des observations ;
- des réponses structurées du maître d'ouvrage ;
- un projet dont certaines modalités restent à préciser dans les phases ultérieures.

Le projet apparaît ainsi globalement cohérent avec ses objectifs, tout en présentant des points de vigilance, notamment en matière de :

- Mise en œuvre opérationnelle ;
- Prise en compte effective de certains enjeux environnementaux ;
- Précision des engagements annoncés.

Ces éléments fondent l'appréciation portée par le commissaire enquêteur dans ses conclusions et son avis.

Fait à Nîmes, le 28 avril 2026

Le commissaire enquêteur

Pascal Besson

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Pascal Besson', written in a cursive style.

Département du Gard

Commune de Manduel

ANNEXES

Annexe 1 Délibération du Conseil municipal du 30 septembre 2025	23
Annexe 2 Arrêté n°015/2026 du 19 janvier 2026 - ouverture de l'enquête publique	26
Annexe 3 Désignation du commissaire enquêteur par le T.A.de Nîmes	27
Annexe 4 Bilan de la concertation	26
Annexe 5 Avis d'enquête publique	29
Annexe 6 Rapport de constatation -affichage d'avis	30
Annexe 7 Parutions dans le Midi Libre	31
Annexe 8 Parutions dans Objectif Gard	32
Annexe 9 Site internet (extrait)	32
Annexe 10 Infolettre	33
Annexe 11 Tableau synthétique des avis des PPA	34
Annexe 12 Mémoire en réponse aux PPA	36
Annexe 13 Accès au Procès-verbal de synthèse.....	39
Annexe 14 Mémoire en réponse au PVS	39
Annexe 15 Demande de report de remise du rapport.....	44
Annexe 16 Réponse à la demande de report de remise du rapport	45

Annexe 1 Délibération du Conseil municipal du 30 septembre 2025

Accusé de réception en préfecture
020-13100-1300-20250930-031110-25-047-01
Date de télétransmission : 02/10/2025
Date de réception préfecture : 02/10/2025

délib.25-087

DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE MANDUEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 30 septembre 2025 - Délibération n°25-087

Objet : Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune

Le trente septembre deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, convoqué le vingt-quatre septembre précédent, s'est réuni en salle des Garrigues, rez-de-chaussée, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GRANAT, Maire.

PRÉSENTS : J.-J. GRANAT, M. PLA, L. HEBRARD, I. ALCANIZ-LOPEZ, N. CANONGE, W. ALCANIZ, J.-P. ROUX, M. MESSINES, M. EL AJMER, A. MATEU, P. FLONGET, F. LOPEZ, C. PELEGRIN, C. BOUILLET, P. MAGALHAES ALVES, D.A. ROUX, D. GUIOT, T. SABATIER, H. JONQUIERE.
ONT DONNÉ PROCURATION :
N. ANDREO donne procuration à M. MESSINES, F. BOUCHE donne procuration à J.-J. GRANAT, E. SIFUENTES donne procuration à J.-P. ROUX, H. NEVEU donne procuration à I. ALCANIZ-LOPEZ, S. DIELLA donne procuration à D.A. ROUX
ABSENTS : M. MONNIER, X. PECHAIRAL, B. MALLET, H. NICOLAS, D. MARTY
SECRETARE DE SEANCE : I. ALCANIZ-LOPEZ

Rapporteur : Marine PLA, 1^{ère} adjointe

1 - Rappel du déroulement de l'élaboration du PLU

M. le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la révision du PLU a été menée, à quelle étape de la procédure elle se situe et présente le dit projet de PLU.

Par délibération n°20-097 en date du 8 décembre 2020 modifiée le 27 janvier 2021, le Conseil Municipal de MANDUEL a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, avec pour objectifs principaux :

- de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires récentes ;
- de mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard et avec le Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole ;
- de mettre le PLU en compatibilité avec le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 4 avril 2014 et avec l'étude d'aide à la ruissellement ;
- de maîtriser le développement démographique de la commune avec l'intention de ne pas dépasser les 8 000 habitants à l'horizon 2030 ;
- de penser et maîtriser le développement urbain en priorisant une densification de l'enveloppe urbaine existante, tout en y associant une extension urbaine maîtrisée ;
- de poursuivre un objectif de mixité sociale de l'habitat ;
- de penser l'aménagement économique et agricole du territoire ;
- de moderniser le PLU existant et notamment de remédier aux difficultés d'application de certaines dispositions.

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattu en Conseil Municipal le 27 juin 2023 puis le 8 avril 2025, notamment pour intégrer à la révision du PLU le projet de zone d'activités économiques Magna Porta, créé par Nîmes Métropole et

3° Le règlement graphique composé de 3 plans de zonage (plan de zonage à l'échelle de la commune, plan de zonage à l'échelle de l'agglomération et plan de zonage feu de forêt) et un règlement écrit.

4° Des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- OAP sectorielles relatives au secteur Fumérien, au secteur Sud / Terre de Vergers, au secteur central Chemin de Saint-Paul / Rue Jeanne d'Arc prolongée et au secteur Magna Porta ;
- OAP thématiques continuités écologiques et biodiversité.

5° Des annexes réglementaires et informatives

- Annexe Servitudes d'Utilité Publique ;
- Annexes sanitaires ;
- Annexe relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre ;
- Annexe relative au risque d'exposition au plomb ;
- Annexe relative aux obligations légales de débroussaillage ;
- Annexe relative aux autres risques que le risque inondation du PPRi : risque incendie de forêt ; risque ruissellement intégrant les études de zonage ruissellement CEREG et PROGEO Environnement ; risque sismique ; risque retrait-gonflement des argiles ;
- Annexe relative aux périmètres spécifiques (régime d'autorisation préalable à division, taxe d'aménagement, régime d'autorisation préalable à division foncière pour les parcelles en zones agricoles et naturelles du territoire communal.

Conformément à l'article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme révisé délimite, sur le document graphique, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines, dites zones U sont définies par l'article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme comme « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Sept types de zones U sont ainsi délimitées :

- La zone UA correspondant au centre ancien et aux faubourgs de MANDUEL.
- La zone UB à dominante d'habitat n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.
- La zone UC, zone urbaine à dominante d'habitat, périphérique au centre ancien et aux faubourgs de MANDUEL, accueillant essentiellement des constructions d'habitat individuel et des équipements publics. La zone UC inclut quatre secteurs distincts :
 - Le secteur UC1 réservé à de l'habitat collectif ;
 - Le secteur UC2 autorisant les commerces en rez-de-chaussée ;
 - Le secteur UCa non desservi par le réseau collectif d'assainissement ;
 - Le secteur UCe inclus dans le périmètre de protection rapprochée du captage des Vieilles Fontaines délimité par le rapport hydrogéologique en date du 23 mai 2011.
- La zone UP à vocation unique d'équipements publics, composée de quatre secteurs distincts :
 - Le secteur Est UP1 incluant l'emprise du collège, de la halle de sports et les terrains contigus classés en emplacement réservé 7C ;

- Un taux de croissance de 1,0% en moyenne par an sur la période 2021-2033, reprenant les projections du SCoT Sud Gard, et une population d'environ 8 000 habitants à échéance du PLU, conformément à l'objectif défini par la délibération de prescription de la révision du PLU.
- Un besoin estimé à environ 600 nouveaux logements sur la durée du PLU 2023-2033, dont 240 environ en renouvellement urbain et 360 environ en extension de l'enveloppe urbaine, représentant un besoin foncier de l'ordre de 10,3 ha à vocation d'habitat, sur la base de la densité moyenne minimale de 35 logements à l'hectare prescrite par le SCoT Sud Gard.
- A cette enveloppe foncière à vocation principale d'habitat, s'ajoute un besoin foncier à vocation d'équipements publics d'environ 2 ha et un besoin foncier à vocation économique de l'ordre de 62 ha correspondant à l'emprise du projet Magna Porta (hors emprise de la voie SNCF et de l'Avenue Philippe Lamour existantes) et de 4,5 ha environ en extension de la zone d'activités artisanales Fumérien, pour accueillir notamment des entreprises de dimension locale.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de MANDUEL, débattu en Conseil Municipal le 8 avril 2025, s'articule autour de 4 grands axes déclinés en 18 orientations :

- **Axe 1** : Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent
- **Axe 2** : Mettre en valeur et renforcer l'attractivité du cœur de ville
- **Axe 3** : Préserver et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie communal
- **Axe 4** : Dynamiser l'économie locale

A la suite de la formalisation des orientations du PADD, a été mené un travail d'élaboration du règlement graphique et écrit du PLU, des orientations d'aménagement et de programmation et de mise en forme du dossier de PLU tel que défini par l'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme, alimenté par les échanges avec les personnes publiques associées et la concertation publique.

A ce stade de la procédure, il convient pour le Conseil Municipal de délibérer pour :

- tirer le bilan de la concertation dont le projet de PLU a fait l'objet, conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme ;
- arrêter le projet de PLU, conformément à l'article L. 153-14 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté sera soumis pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche

Les personnes consultées ont 3 mois à compter de la transmission du projet de PLU pour donner leur avis dans la limite de leurs compétences propres.

Seront également consultés à leur demande, les communes limitrophes et les établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

Le projet de PLU sera également transmis pour avis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale conformément à l'article R. 104-23 du Code de l'Urbanisme, qui disposera d'un délai de 3 mois à la date de réception pour formuler son avis ; à défaut de réponse dans ce délai, l'Autorité Environnementale sera réputée n'avoir aucune observation à formuler.

2 - Contenu réglementaire du PLU

Conformément à l'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU comprend :

- Le secteur Ouest UP2 correspondant à l'emprise du nouveau cimetière et aux espaces publics associés ;
- Le secteur central UP3 correspondant au parc « Valérie Maggi » ;
- Le secteur UP4 incluant les tennis municipaux et les espaces adjacents classés en emplacement réservé 2C.
- La zone Us correspondant à l'emprise de l'aire de stationnement du Fort.
- La zone UE à vocation d'activités économique, composée de 5 secteurs distincts :
 - Le secteur UE1 de Fumérien à vocation d'activités économiques diversifiées ;
 - Le secteur UE2 de la Treille à vocation principale commerciale, artisanale et de services en entrée Nord de MANDUEL ;
 - Le secteur UE3 correspondant à une casse automobile (SEDEM 30) ;
 - Le secteur UE4 correspondant aux bâtiments à vocation d'activités du Vieux Chemin de Marguerites ;
 - Le secteur UE5 des Sergentes qui fait l'objet de restrictions d'usage prescrites par l'arrêté préfectoral n°00.010 du 20 janvier 2000.
- La zone UG à vocation d'activités, destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements nécessaires ou liées au fonctionnement et à l'exploitation technique et commerciale de la gare de Nîmes - Pont du Gard et du service public ferroviaire. La zone UG inclut un secteur UG1 destiné à accueillir des activités commerciales, tertiaires et de l'hébergement hôtelier.

Les zones urbaines U couvrent une superficie totale de 281,7 ha soit 10,6% de la superficie communale

Les zones à urbaniser, dites zones AU, définies par l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme comme « les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Quatre types de zones AU sont ainsi délimitées :

- La zone IAU zone à urbaniser à court / moyen terme, à vocation principale d'habitat, composée de deux secteurs distincts :
 - Un secteur IAU1 Fumérien incluant deux sous-secteurs IAU1a et IAU1b dont chacun devra faire l'objet d'une opération d'aménagement unique, la cohérence en étant assurée par les orientations d'aménagement et de programmation portées au dossier de PLU.
 - Un secteur IAU2 Terre de Vergers qui devra faire l'objet d'une opération d'aménagement unique compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au dossier de PLU.L'urbanisation de ces deux secteurs est en outre conditionnée à la réalisation préalable des aménagements et travaux d'exondement dont les principes, issus des études hydrauliques portées en annexe du PLU, figurent aux orientations d'aménagement et de programmation.
- La Zone IAUe, zone à urbaniser à court / moyen terme à vocation d'activités économiques (commerciales, artisanales, équipements d'intérêt collectif et autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire) correspondant à l'opération Magna Porta
La zone IAUe est composée de 4 secteurs. L'urbanisation des secteurs IAUe1, IAUe2, IAUe3 d'une part, IAUe4 d'autre part est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique, la cohérence de l'urbanisation de la zone étant assurée par la compatibilité de chacune de ces deux opérations avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation portée au PLU.

Leur urbanisation est en outre conditionnée à la réalisation préalable des aménagements et travaux d'exondement dont les principes, issus de l'étude hydraulique portée en annexe du PLU, figurent aux orientations d'aménagement et de programmation.

- **La Zone IAUp**, zone à urbaniser à court / moyen terme, à vocation d'équipements d'intérêt collectif notamment sportifs, socio-culturels, de détente et de loisirs dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU.
- **Zone IIAUe**, zone à urbaniser « fermée » destinée à l'urbanisation future à dominante d'activités, en extension de la zone UE1 de Fumérien. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une adaptation du PLU (modification ou autre procédure adaptée) en compatibilité avec le SCoT Sud Gard révisé et sous réserve de la réalisation d'une étude démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure et de la réalisation des aménagements et travaux correspondants, conformément à la doctrine de l'Etat dans le département du Gard.

Les zones à urbaniser couvrent une superficie totale de 87,0 ha, soit 3,3% de la superficie communale.

Les zones agricoles, dites zones A, définies par l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme comme « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». La zone A couvre une superficie totale de 2 182,7 ha, soit 82,4% de la superficie communale.

Les zones naturelles et forestières, dites zones N, définies par l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme comme « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

4 secteurs répondent à cette définition :

- Le secteur **Ne1** correspondant au périmètre de protection immédiate du puits ancien des Canabières ;
- Le secteur **Ne2** correspondant au périmètre de protection immédiate du puits des Vieilles Fontaines ;
- Le secteur **Np** correspondant au pôle sportif et aux parcs communaux incluant le sous-secteur **Nep** inclus dans le périmètre de protection rapprochée du puits ancien des Canabières et du puits des Vieilles Fontaines ;
- Le secteur **Ne** correspondant à l'emprise des périmètres de protection rapprochée du puits anciens des Canabières et du puits des Vieilles Fontaines ;

La zone inclut également 2 secteurs spécifiques :

- Le secteur **Na** correspondant à l'emprise de station de traitement des eaux usées actuelle et de la station future programmée par Nîmes Métropole ;
- Le secteur **Nm** correspondant à l'emprise de la carrière LCR lieu-dit Jasse des Cabres et l'Etang

- Au titre de la protection du patrimoine naturel et paysager

- Les espaces boisés classés sur une superficie totale de 24,4 ha,
- Les espaces protégés en application de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme :
 - o Les continuités écologiques de part et d'autre du Buffalon et son bras secondaire au Nord du bourg, du Couladou en limite Ouest de la commune, du canal des Costières et de la roubine de Campuget.
 - o Les alignements d'arbres en zone urbaine et le réseau de haies au sein de la zone agricole.

- Au titre de la protection du patrimoine bâti en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, concernant la Mairie, le lavoir, la façade des établissements Granier (Place Bellecroix), le Château de Nogaret et le château de Campuget.

- Au titre de la mixité sociale et urbaine

- Les secteurs dit de servitude de mixité sociale secteurs sur lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à certaines catégories de logements.
- Un linéaire de préservation de la diversité commerciale en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme autour du Cours Jean Jaurès.
- Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L. 151-11-I-2° du Code de l'Urbanisme.

- Au titre de la maîtrise de l'urbanisation

- Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
- Les marges de recul des constructions par rapport aux RD, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme de part et d'autre de la RD 999 classée voie à grande circulation et du Règlement Départemental de Voirie adopté le 30 juin 2023 de part et d'autre des autres RD (RD 3, 346, 546, 403 et 163).

Le PLU délimite par ailleurs 13 emplacements réservés dont 3 au bénéfice du Département du Gard et 10 au bénéfice de la commune de Manduel.

3- Bilan de la concertation

M. le Maire rappelle les modalités de concertation mises en œuvre conformément à la délibération n°20-097 du 8 décembre 2020 modifiée le 27 janvier 2021, prescrivant la révision du PLU.

La zone N couvre une superficie totale de 96,5 ha soit 3,7% de la superficie communale

Sont par ailleurs délimités au règlement du PLU :

- Au titre des risques :

- L'enveloppe globale des zones d'aléa inondation délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de MANDUEL, approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0015 du 4 avril 2014.
- L'enveloppe des zones d'aléa inondation par débordement du grand fossé délimitées par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Août 2025.
- L'enveloppe globale des zones d'aléa ruissellement délimitées par les études « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » de CEREG Août 2025, « Projet Magna Porta - Zonage du ruissellement » de PROGEO Environnement, Juillet 2025 et EXZECO sur les zones n'ayant pas fait l'objet d'une modélisation hydraulique.
- Les bandes non aedificandi de 10 m de part et d'autre du haut des berges du chevelu hydrographique répertorié.
- L'aléa feu de forêt tel que porté à la connaissance de la commune par le PAC Etat d'octobre 2021, sur un plan spécifique de façon à pour en assurer une meilleure lisibilité.
- Les bandes de servitude SUP1 délimitées de part et d'autre des canalisations de gaz Antenne de Comps et Artère du Midi.

- Au titre des nuisances :

- Les secteurs soumis aux prescriptions d'isolement acoustique de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté n°30-2024-04-16-00003 du 16 avril 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau routier du Gard.
- Les secteurs soumis aux prescriptions d'isolement acoustique de part et d'autre des lignes SNCF en application de l'arrêté n°30-2023-10-18-00002 du 18 octobre 2023 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau ferré du Gard.
- Le périmètre de 100 m autour des limites d'emprise de la station de traitement des eaux usées actuelle et de la future station (secteur Na).

- Au titre des risques de pollution :

- Le secteur faisant l'objet de restrictions d'usage sur l'emprise de l'ancienne usine pyrotechnique Pyromeca / Nobel Explosifs France, lieu-dit Les Sergentes par Arrêté préfectoral du 20 janvier 2000.

- Au titre de la protection de la ressource en eau potable :

Les périmètres de protection des différents captages impactant le territoire communal :

- Périmètre de protection éloignée de la Source de la Sauzette en application de l'arrêté de DUP du 9 Avril 1977
- Périmètres de protection immédiate (secteurs Ne1 et Ne2) et rapprochée du puits ancien des Canabières et du puits des Vieilles Fontaines, délimités par les rapports hydrogéologiques du 23 mai 2011

Modalités de concertation	Mise en œuvre
Mise à disposition d'un registre de concertation normalisé accompagné des documents	Un registre destiné aux observations du public a été mis à disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.
Articles dans le bulletin municipal	Bulletin municipal n°85 – février 2021 Bulletin municipal n°88 – juillet 2023
Réunions publiques	Deux réunions publiques se sont tenues : - le 20 juin 2023 : présentation du contexte réglementaire et de ses évolutions, des perspectives de développement démographique et urbain de la commune et des orientations du PADD - le 6 juillet 2025 : rappel des orientations du PADD et des évolutions ; présentation du projet de PLU avant arrêt Réunion spécifique aux agriculteurs a été organisée le 27 février 2025, suite aux retours des questionnaires transmis par la commune aux exploitants agricoles.
Insertion sur le site Internet et les panneaux électroniques d'affichage de la commune des délibérations liées au PLU, supports de réunions publique	- Délibérations n°20-097 et n°20-097 modifiée, - Information de lancement de la révision générale du PLU de Manduel », insérée le 22/01/2021, - Information sur la réunion publique du 20 juin 2023 avec présentation PADD, insérée le 02/06/2023, - Information sur la mise en place d'une permanence le 07 juillet 2023, avec document de présentation du PADD, insérés le 22/06/2023, - Délibération n°25-038 insérée le 10/04/2025, - Annonce de la réunion publique PLU du 4 juillet 2025, insérée le 20/06/2025, - Supports de présentation de la réunion publique du 04 juillet 2025, insérés le 07/07/2025

En complément, l'ensemble des personnes en ayant fait la demande ont été reçues individuellement en Mairie par Mme Pla, 1^{ère} adjointe, et Corinne Snabre du bureau d'études URBANIS le 07 juillet 2023 permettant d'analyser et d'apporter des réponses à des demandes individuelles (constructibilité de parcelles, projet agricole le cas échéant).

Conformément à l'article L 103-6 et R.153-3 du code de l'urbanisme, il convient de tirer le bilan de la concertation avant arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme. Ce bilan est annexé à la présente délibération.

Vu le Code Général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29 ;
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 103-2, L 151-1 et suivants, L 153-14 et suivants, R 151-1 et suivants et R 153-3 et suivants ;
Vu la délibération du conseil municipal n°20-097 du 8 décembre 2020 modifiée le 27 janvier 2021, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;
Vu la délibération du conseil municipal n°25-038 du 8 avril 2025 prenant acte du débat sur le PADD ;

Considérant que la concertation a été menée tout au long de l'élaboration du projet de PLU conformément aux modalités définies par la délibération du conseil municipal n°20-097 du 8 décembre 2020 modifiée le 27 janvier 2021 ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Mme M. PLA, 1ère adjointe ;

Vu le projet de PLU et les différentes pièces le composant : rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durables (PADD), règlement écrit et documents graphiques associés, orientations d'aménagement et de programmation (OAP), annexes ;

Où l'exposé du rapporteur ;

Après en avoir délibéré, et avoir voté à l'unanimité ;

ARTICLE 1. Le conseil municipal approuve le bilan de la concertation présenté.

ARTICLE 2. Le conseil municipal arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération

ARTICLE 3. Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté sera soumis pour avis aux personnes publiques associées visées aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme :

- M. le Préfet du Département du Gard ;
- Mme la Présidente du Conseil Régional Occitanie,
- Mme la Présidente du Conseil Départemental du Gard,
- M. le Président du SCoT Sud Gard,
- M. le Président de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole,
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture du Gard,
- M. le Président de la Chambre des Métiers du Gard,
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard ;
- La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Occitanie ;
- La SNCF ;
- L'INAO ;
- Le CRPF ;
- NaTran (GRT Gaz), Rte, DGAC et Ministère des Armées qui ont demandé à être consultés pour avis sur le dossier de PLU arrêté en tant que gestionnaires de servitudes d'utilité publique ;
- Aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés en ayant fait la demande.

ARTICLE 4. La présente délibération sera notifiée à M. le Préfet du Gard et affichée pendant un mois en Mairie, conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'Urbanisme. Elle sera publiée sur le site Internet, en lien avec la rubrique de l'urbanisme.

Convocation : 24 septembre 2025

Affichage ordre du jour : 24 septembre 2025

Présents : 19

Suffrages exprimés : 24

Absents : 10



Pour extrait certifié conforme

Le Maire,

Jean-Jacques GRANAT

La secrétaire de séance,

Isabel ALCANIZ-LOPEZ

« Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois, à compter de la présente notification. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr ».

Annexe 2 Arrêté n°015/2026 du 19/01/2026- ouverture de l'EP

Avis de réception en préfecture
030-213001605-20260119-ARR015-2026-AR
Date de réception : 21/01/2026
Date de réception préfecture : 21/01/2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

COMMUNE : MANDEUEL
CANTON : MARGUERITTES
DEPARTEMENT : GARD

ARRÊTÉ DU MAIRE N°015/2026

Objet : Arrêté organisant l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manduel

Le Maire de Manduel

- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-24 ;
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-19 et R.153-8 ;
- Vu la délibération n°20-097 du Conseil municipal du 8 décembre 2020 modifiée le 27 janvier 2021, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;
- Vu la délibération n°25-038 du Conseil municipal du 8 avril 2025 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Vu la délibération n°25-087 du Conseil municipal du 30 septembre 2025 approuvant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;
- Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie en date du 6 janvier 2026 ;
- Vu l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, réunie en séance le 5 novembre 2025 ;
- Vu les avis de l'Etat et des personnes publiques auxquelles le dossier de PLU arrêté a été notifié conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme et ayant répondu dans le délai de 3 mois impartis ;
- Vu la demande de la commune enregistrée le 5 janvier 2026 de désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Nîmes ;
- Vu la décision n°E2600002/30 en date du 6 janvier 2026 du Président du Tribunal Administratif de Nîmes désignant Monsieur Pascal BESSON en qualité de Commissaire enquêteur et Monsieur BENDAJAC en qualité de Commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manduel ;
- Vu les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 : OBJET, DUREE ET DATES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manduel, du 17 février 2026 à 8h30 au 19 mars 2026 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

- par courrier adressé à « Monsieur le Commissaire enquêteur - Révision du PLU de Manduel », par voie postale ou déposé en Mairie de Manduel, Place de la Mairie, 30 129 MANDEUEL ;
- sur le site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7085/> ;
- sur l'adresse mail suivante : enquete-publique-7085@registre-dematerialise.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ou reçues pendant les permanences du Commissaire enquêteur seront consultables en Mairie de Manduel. Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/7085/> et donc visibles par tous.

Quel que soit le moyen utilisé par le public pour présenter ses observations et propositions, celles-ci devront obligatoirement être déposées entre la date d'ouverture de l'enquête publique le 17 février 2026 à 8h30 et le 19 mars 2026 à 17h00, date de clôture de l'enquête publique.

ARTICLE 6 : PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recueillir ses observations et propositions écrites et orales en Mairie de Manduel - Place de la Mairie, 30 129 MANDEUEL :

- le 17 février 2026, de 13h30 à 17h00,
- le 5 mars 2026, de 17h00 à 20h00,
- le 19 mars 2026 de 8h30 à 12h00.

ARTICLE 7 : MESURES DE PUBLICITE

En application de l'article R.123-11 du Code de l'environnement, un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités de l'enquête publique sera publié en caractères apparents par les soins de la Mairie de Manduel quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département du Gard : Midi Libre et Objectif Gard.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié :

- sur le site Internet de la commune de Manduel www.manduel.fr, Rubrique Actualités
- par voies d'affiches sur les 2 bornes tactiles d'affichage légal de la Mairie (Place de la Mairie) et de la Mairie Annexe (15 Cours Jean Jaurès) et par affichage Avenue Philippe Lamour, carrefour Rue de Bellegarde / Chemin de Jonquières et Avenue de Catalogne, parking de l'Ecole Française Dolto, abords de l'école François Fournier, Parc Valérie Maggi et aux abords de la Salle des Garrigues au 17 Cours Jean Jaurès.

Ces affiches seront visibles et lisibles depuis les voies publiques ; elles seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 09 septembre 2021 du Ministre de la transition écologique.

ARTICLE 8 : CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1 du présent arrêté, le registre d'enquête sera clos par le Commissaire enquêteur.

Dans un délai de huit jours à compter de la clôture du registre d'enquête et de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, le Commissaire enquêteur rencontrera

Administratif de Nîmes a désigné Monsieur Pascal BESSON en qualité de Commissaire enquêteur et Monsieur Yves BENDAJAC en qualité de Commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manduel.

ARTICLE 3 : COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à enquête publique est composé des pièces suivantes :

- le projet de PLU arrêté par délibération n°25-087 du Conseil municipal du 30 septembre 2025 comprenant un rapport de présentation incluant l'évaluation environnementale, un résumé non technique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles relatives aux secteurs Fumérien, Terres des Vergers, centre et Magna Porta, les orientations d'aménagement et de programmation thématiques relatives aux continuités écologiques, le règlement graphique et le règlement écrit, les annexes.
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie en date du 6 janvier 2026,
- l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, réunie en séance le 5 novembre 2025,
- les avis émis par les Personnes Publiques associées ou consultées
- une note comportant mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative d'élaboration du PLU, ainsi que les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête par l'autorité compétente.
- l'ensemble des actes administratifs relatifs à la procédure de révision du PLU.

ARTICLE 4 : MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC

Le dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public pendant toute la durée indiquée à l'article 1 ci-avant, selon les modalités suivantes :

- sous format papier et sous format numérique sur un poste informatique tenu à la disposition du public en Mairie de Manduel, Place de la Mairie, 30 129 MANDEUEL, aux jours et horaires habituels d'ouverture, soit de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi.
- sous format numérique téléchargeable sur le site Internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/7085/>

En application de l'article L.123-11 du Code de l'environnement, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, dès publication du présent arrêté.

ARTICLE 5 : MODALITES DE RECUEIL DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le projet de révision générale du PLU :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par le commissaire enquêteur, mis à disposition en Mairie de Manduel - Place de la Mairie, 30 129 MANDEUEL, aux jours et horaires habituels d'ouverture indiqués à l'article 4 ci-avant ;

Monsieur le Maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Monsieur le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 9 : RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Maire le dossier d'enquête publique accompagné du registre et des pièces annexées, ainsi :

- qu'un rapport comportant le rappel du projet de révision générale du PLU, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier soumis à enquête publique, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les réponses de Monsieur le Maire aux observations du public.
- et dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, défavorables sous réserves ou défavorables au projet de révision générale du PLU.

Une copie de ces documents sera adressée au Préfet du Département du Gard et au Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

ARTICLE 10 : MODALITES DE CONSULTATION PAR LE PUBLIC DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- en Mairie de Manduel - Place de la Mairie, 30 129 MANDEUEL, aux jours et horaires habituels d'ouverture indiqués à l'article 4 ci-avant ;
- sur le site Internet de la commune de Manduel www.manduel.fr, Rubrique Urbanisme et Environnement / Réglementation ;
- sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/7085/>

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au Code des relations entre le public et l'administration.

ARTICLE 11 : PERSONNE RESPONSABLE DU PROJET ET DEMANDE D'INFORMATIONS

La personne responsable de la révision générale du PLU est la Commune de Manduel, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Jacques GRANAT.

Les informations concernant le projet de révision du PLU peuvent être demandées auprès de M. Philippe FALANGA, Directeur Général des Services de Manduel, Tel : 04.34.39.50.63, mail : mairie@manduel.fr, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie

ARTICLE 12 : APPROBATION DU PLU

À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision générale du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil municipal de Manduel pour approbation.

ARTICLE 13 : EXECUTION DU PRESENT ARRETÉ

Monsieur le Maire de Manduel et Monsieur le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution et du respect du présent arrêté.

- Une copie du présent arrêté sera adressée à :
- Monsieur le Préfet du département du Gard
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes
- Monsieur le Commissaire enquêteur

Fait à Manduel, le 19 janvier 2026

Le Maire,
Jean-Jacques GRANAT

Annexe 3 Désignation du commissaire enquêteur par le T.A. de Nîmes

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NÎMES

06/01/2026

N° E26000002 / 30

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire du 06/01/2026

Vu enregistrée le 05/01/2026, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de MANDUEL demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MANDUEL ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2026 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Pascal BESSON est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

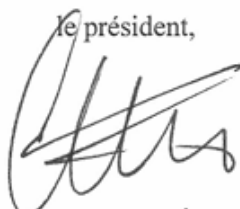
ARTICLE 2 : Monsieur Yves BENDEJAC est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de MANDUEL, à Monsieur Pascal BESSON et à Monsieur Yves BENDEJAC.

Fait à Nîmes, le 06/01/2026

le président,



Christophe CIRÉFICE

Annexe 4 Bilan de la concertation

Accusé de réception en préfecture
2307-2100000-20230908-DEL18-25-087-DE
Date de transmission : 07/10/2025
Date de réception préfecture : 02/10/2025



Annexe à la délibération n°25-087 du 30 septembre 2025 Bilan de la concertation

La concertation a été menée toute au long de la procédure de révision du PLU selon les modalités définies par la délibération n°20-097 du 8 décembre 2020, modifiée le 27 janvier 2021, prescrivant la révision du PLU, que nous rappelons ici :

Modalités de concertation	Mise en œuvre
Mise à disposition d'un registre de concertation normalisé accompagné des documents	Un registre destiné aux observations du public a été mis à disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.
Articles dans le bulletin municipal	Bulletin municipal n°85 – février 2021 Bulletin municipal n°88 – juillet 2023
Réunions publiques	Deux réunions publiques se sont tenues : - le 20 juin 2023 : présentation du contexte réglementaire de la révision du PLU, des perspectives de développement démographique et urbain de la commune et des orientations du PADD - le 6 juillet 2025 : rappel des orientations du PADD et de ses évolutions ; présentation du projet de PLU avant arrêt. Réunion spécifique aux agriculteurs a été organisée le 27 février 2025, suite aux retours des questionnaires transmis par la commune aux exploitants agricoles.
Insertion sur le site Internet de la commune des délibérations liées au PLU, supports de réunions publique	- Délibérations n°20-097 et n°20-097 modifiée, - Information de lancement de la révision générale du PLU de Manduel », insérée le 22/01/2021, - Information sur la réunion enquête publique du 20 juin 2023 avec présentation PADD, insérée le 02/06/2023, - Information sur la mise en place d'une permanence le 07 juillet 2023, avec document de présentation du PADD, insérés le 22/06/2023, - Délibération n°25-038 insérée le 10/04/2025, - Annonce de la réunion publique PLU du 4 juillet 2025, insérée le 20/06/2025, - Supports de présentation de la réunion publique du 04 juillet 2025, insérés le 07/07/2025

A cette question, il a été apporté la réponse suivante :

Le choix de ne retenir comme zone à urbaniser que les deux secteurs de Fumérien et de Terre des Vergers se justifie essentiellement par des critères environnementaux (moins de sensibilité en termes de biodiversité, secteurs hors zonage PPRI) et par des critères de fonctionnement urbain (qualité des accès de la desserte, nécessité ou pas de créer de nouvelles voiries d'accès, proximité des équipements publics, accessibilité piétonne et cyclable)

Sur la base d'une analyse comparative que le bureau d'études a intégrée au rapport de présentation du PLU, il s'est avéré sur les deux secteurs Fumérien et de Terre des Vergers étaient les plus adaptés ; leur superficie totale de 9,8 ha respecte l'enveloppe maximum autorisée.

4/ La prise en compte des flux de circulation

A cette question, il a été apporté la réponse suivante :

Le secteur de Fumérien bénéficie d'une excellente desserte par le Chemin de Bellegarde, la RD 3 et le Rue de Bellegarde ; un cheminement modes doux est prévu le long du Chemin de Bellegarde qui se connectera sur le réseau existant.

Le secteur de Terre des Vergers est desservi par l'Avenue des Abricotiers ; les orientations d'aménagement et de programmation prévoit la création d'une liaison transversale entre le Chemin de Saint-Gilles (dont l'élargissement fait l'objet d'un emplacement réservé) et le Chemin du Bois des Roziers.

5/ La zone agricole

La question de la possibilité pour un agriculteur de construire son logement en zone agricole a été soulevée à plusieurs reprises, tant en réunions publiques, qu'en réunion thématique agriculture. Les risques de vol de matériel sont mis en avant pour justifier la nécessité d'un logement sur l'exploitation.

A cette question, il a été apporté la réponse suivante :

Si la commune entend et comprend cette préoccupation forte des agriculteurs, le Code de l'Urbanisme limite très strictement cette possibilité en n'autorisant en zone A que les constructions « nécessaires » à l'exploitation agricole (élevage, cave de vinification). La question a été posée à plusieurs reprises par des députés, sans que le Code n'ait évolué. Le PLU de Manduel ne peut que reprendre les dispositions du Code de l'Urbanisme et ne peut en conséquence autoriser les logements simplement « liés » à une exploitation agricole.

6/ Le risque inondation en zone agricole

Concernant l'impact du PPRI en zone agricole, il a été apporté la réponse suivante :

Le zonage du PPRI sera reporté au plan de zonage, ce qui facilitera l'information de chacune.

Schématiquement, en zone d'aléa fort, seule l'extension des bâtiments d'exploitation est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise au sol avec pose de batardeaux.

En zone d'aléa modéré ou résiduel, la création ou l'extension de bâtiments agricoles de stockage ou d'élevage (mais pas de bâtiments accueillant du public, cave particulière, fromagerie en zone d'aléa modéré) est autorisée sous conditions d'emprise au sol au sol et de calage de la surface de plancher ; l'extension au niveau du plancher existant est autorisée dans la limite de 20% mais là encore sous réserve de mesures compensatoires en zone d'aléa modéré (pose de batardeaux).

En complément, l'ensemble des personnes en ayant fait la demande ont été reçues individuellement en Mairie par Mme Pla, 1^{ère} adjointe, et Corinne Snabre du bureau d'études URBANIS le 07 juillet 2023 permettant d'analyser et d'apporter des réponses à des demandes individuelles (constructibilité de parcelles, projet agricole le cas échéant).

=====

Durant cette concertation et notamment au cours des deux réunions publiques qui ont chacune rassemblé une cinquantaine de personnes et la réunion spécifique aux agriculteurs qui a elle réunit une vingtaine d'exploitants, mais également lors des entretiens individuels organisés par les Elus en charge du dossier, les observations et demandes de précisions ont essentiellement porté sur :

1/ Les contraintes à l'extension et au développement de la commune

Les contraintes s'imposant à la commune ont été rappelées à plusieurs reprises ; elles conditionnent très fortement les surfaces ouvertes à l'urbanisation :

- Le cadrage du SCOT : un taux de croissance démographique de l'ordre de 1% en moyenne par an.
 - Un besoin foncier qui doit être justifié au regard de la croissance attendue de la population (10,3 ha maximum pour accueillir les 360 logements à produire en extension de l'enveloppe urbaine sur la durée du PLU révisé, sur la base de la densité minimum de 35 logements / ha imposée par le SCOT Sud Gard à la commune de MANDUEL).
 - La densité minimum de 35 logements / ha imposée par le SCOT
 - Un pourcentage minimum de 35% de la production de logements en renouvellement urbain
- Ce qui limite de fait les zones à urbaniser à vocation d'habitat en extension.**
- Les risques et notamment le risque inondation par débordement mais aussi par ruissellement pour lequel la commune a fait réaliser une étude spécifique.

2/ La constructibilité de parcelles antérieurement classées en zone IAU par le PLU de 2007.

A cette question, il a été apporté la réponse suivante :

Le PLU approuvé le 5 février 2007 délimitait 4 zones à urbaniser « fermées » :

- La zone IAU République.
- La zone IAU Fumérien.
- La zone IAU Cante Perdrix.
- La zone IAU Terre de Vergers.

Ces zones IAU « fermées » n'ayant pas été ouvertes à l'urbanisation ni fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, dans un délai de 9 ans à compter de la date de leur création, ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation que par révision du PLU.

Le fait que ces zones aient été par le passé identifiées comme potentiellement urbanisables ne leur confère pas un « droit » au reclassement en zone à urbaniser par le PLU révisé.

L'ensemble de ces zones couvre une superficie totale de 17,9 ha soit 7,6 ha de plus que les besoins fonciers estimés à destination d'habitat (pour rappel 10,3 ha maximum pour accueillir les 360 logements à produire en extension de l'enveloppe urbaine sur la durée du PLU révisé, sur la base de la densité minimum de 35 logements / ha imposée par le SCOT Sud Gard à la commune de MANDUEL).

Toutes ces zones ont donc été questionnées, pour ne retenir en zone à urbaniser que les surfaces nécessaires.

3/ Le choix d'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs de Fumérien et de Terre des Vergers

Page 2 sur 5

Le classement en zone d'aléa ruissellement impose également des contraintes du même niveau qu'en zone non urbaine d'aléa modéré sur la zone non modélisée EXZECCO.

7/ Les OAP du secteur Terre de Vergers

Sur quel critère la zone des bassins d'exondement a été calée sur le secteur Terre des Vergers ? Pourquoi une opération d'ensemble si des propriétaires veulent conserver leur terrain ou y réaliser une opération indépendante ?

A cette question, il a été apporté la réponse suivante :

Le secteur Terre de Vergers étant soumis à l'aléa ruissellement, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'exondement des terrains pour une pluie de retour centennale ou historique si elle lui est supérieure ; c'est la doctrine de l'Etat dans le département du Gard qui s'applique.

Le bureau d'études CEREG a été missionné par la commune pour délimiter les zones inondables par ruissellement (qui sont reportées aux plans du PLU et pour définir les aménagements – bassins, fossés, noues – qui permettront d'assurer l'exondement des terrains. Ces sur la base de cette étude qu'il est reportés aux OAP les bassins d'exondement.

Concernant les modalités d'urbanisation de ce secteur Terre des Vergers (mais c'est aussi le cas du secteur Fumérien), il est précisé que cette urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération d'ensemble est la seule façon de gérer l'exondement et le ruissellement (avec des bassins de rétention dimensionnés et conçus à l'échelle du secteur), d'assurer une organisation cohérente du secteur en termes d'accès, de desserte, de cheminements cyclables et de respecter l'obligation de production d'une part de logements locatifs sociaux qui s'impose à la commune. On le voit sur les deux dernières opérations de ZAC Fumérien et Cante Perdrix avec des espaces verts partagés, des cheminements doux, etc. Il est également souligné que ces terrains ne sont plus aujourd'hui constructibles (zone AU fermée et non urbanisées dans le délai de 9 ans) et que le PLU constitue l'opportunité de les rendre constructibles.

8/ Les parcelles en assainissement collectif Chemin de Saint-Gilles

La question du raccordement aux réseaux des grandes parcelles située le long du Chemin de Saint-Gilles, est posée

A cette question, il a été apporté la réponse suivante :

A l'occasion de l'urbanisation du secteur Terres des Vergers, le raccordement aux réseaux de ces grandes parcelles pourrait effectivement être envisagé, permettant ainsi leur division éventuelle ; cette question devra être étudiée en lien avec les services de Nîmes Métropole et l'aménageur du secteur.

9/ L'aire d'accueil des gens du voyage

M. le Maire indique qu'il n'est pas prévu d'aire d'accueil sur la commune ; aucun emplacement n'est inscrit au PLU. La réflexion est menée à l'échelle intercommunale

Quelques remarques ont également été émises concernant l'absence d'entretien de terrains laissés à l'abandon en pleine zone urbaine (nuisibles, risque incendie...) ou encore des problèmes de ruissellement (Rue Victor Hugo) nécessitant un entretien renforcé des fossés.

La concertation menée tout au long de la procédure de révision du PLU a par ailleurs permis d'examiner, au cas par cas, les remarques et demandes éventuelles des personnes s'étant exprimées ; ces demandes

ont notamment concerné la constructibilité de parcelles situées en zone agricole, hors de l'enveloppe urbaine et des secteurs à urbaniser, et n'ont donc pas été retenues.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

PORTANT SUR LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLU

Par arrêté N°015/2026 en date du 19 janvier 2026, M. le Maire de Manduel a organisé l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

À cet effet, M. Pascal BESSON a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et M. Yves BENDAJAC en qualité de commissaire enquêteur suppléant par décision n°E26000002/30 en date du 6 janvier 2026 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

L'enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manduel se déroulera du 17 février 2026 à 8h30 au 19 mars 2026 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête publique, composé du projet de révision générale du PLU arrêté par délibération n°25-087 du Conseil Municipal du 30 septembre 2025 incluant l'évaluation environnementale, des avis des Personnes Publiques Associées, de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) Occitanie en date du 6 janvier 2026, de l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers réunie en séance le 5 Novembre 2025, d'une note réglementaire et de l'ensemble des actes administratifs relatifs à la procédure, sera tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- sous format papier et sous format numérique sur un poste informatique en Mairie de Manduel, Place de la Mairie, 30 129 MANDUEL, aux jours et horaires habituels d'ouverture de la Mairie (de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi) ;
- sous format numérique téléchargeable sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/7085/>

Pendant toute la durée de l'enquête publique, chacun pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le projet de révision générale du PLU :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur mis à disposition en Mairie de Manduel, aux jours et heures habituels d'ouverture indiqués ci-avant ;
- par courrier adressé à « M. le commissaire enquêteur - Révision du PLU de Manduel, » par voie postale ou déposé en Mairie de Manduel, Place de la Mairie, 30 129 MANDUEL ;
- sur le site Internet comportant un registre dématérialisé ouvert et sécurisé <https://www.registre-dematerialise.fr/7085/> ;
- via l'adresse mail suivante : enquete-publique-7085@registre-dematerialise.fr.

En application de l'article L.123-11 du Code de l'Environnement, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, dès publication de l'arrêté organisant l'enquête publique.

Le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Manduel, Place de la Mairie, 30 129 MANDUEL aux dates et horaires suivants :

- le 17 février 2026, de 13h30 à 17h00,
- le 5 mars 2026, de 17h00 à 20h00,
- le 19 mars 2026 de 8h30 à 12h00.

A l'issue de l'enquête, le projet de révision générale du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Municipal de Manduel pour approbation.

La personne responsable de l'élaboration du PLU est la commune de Manduel représentée par son Maire, M. Jean-Jacques GRANAT.

Les informations concernant la révision générale du PLU pourront être demandées auprès de M. Philippe FALANGA, Directeur Général des Services de Manduel, Tel : 04.34.39.50.63, mail : mairie@manduel.fr, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public pendant un délai d'un an en Mairie de Manduel, aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site Internet de la commune de Manduel : www.manduel.fr, Rubrique Urbanisme et Environnement / Réglementation et sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/7085/>

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au Code des relations entre le public et l'administration.

Annexe 6 Rapport de constatation-affichage d'avis

POLICE MUNICIPALE

Police Municipale de Manduel





**RAPPORT DE
CONSTATATION**

N° : 7/2026



15 Cours Jean Jaurès
30129 MANDUEL
04.66.20.60.22

CODE NATINF PRINCIPAL :
LIBELLE :
REFERENCE : ..
CLASSE :

-- ANALYSE & REFERENCE --

AFFAIRE: avis d'enquête publique
OBJET: vérification d'affichage
LIEU: Avenue Pierre Mendès France - 30129 Manduel (France)
SECTEUR: Nord
NOTIFICATION: Des documents sont associés à cette fiche.

-- INFRACTIONS COMPLEMENTAIRES --

En l'an deux mille vingt six, le vingt six janvier à treize heures et quinze minutes,

- Je soussigné(e), DANCE David Brigadier Chef Principal, ---
- Assisté(e) de Brachot Aurélien Brigadier Chef Principal, ---
- Agent(s) de police judiciaire adjoint, ---
- En résidence à la Police Municipale de Manduel ---
- Dûment assermenté(e) et agréé(e) par M. le Procureur de la République et M. le Préfet ---
- Vu les articles 21/2°, 21-2, 53 et 78-6 du Code de Procédure Pénale, ---
- Vu les articles L511-1 à L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure, ---
- Revêtu(s) de notre tenue d'uniforme et muni(s) des insignes apparents de notre qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations suivantes ---

Rapportons les faits suivants :

Le lundi vingt-six janvier deux mille vingt-six à treize et quinze minutes, à la demande de monsieur Falanga, directeur général des services, nous avons constaté la présence de l'affichage d'avis d'enquête publique pour le PLU sur la commune de Manduel.

Nous avons constaté leurs présences sur les lieux suivants:

- Entrée parc Valérie Maggi - avenue pierre Mendès France (photo n°01).
- Avenue de catalogne - face à la résidence la noria (photo n°02)
- A hauteur du feu tricolore - avenue Philippe Lamour (photo n°03)
- Parking école Françoise Dolto - chemin du bois de rozier (photo n°04)
- Panneau d'affichage école primaire François Fournier- rue de st gilles (photo°05)
- Panneau d'affichage salle des garrigues - cours Jean Jaurès (photo n°06)

fait et clos à Manduel le 26 janvier 2026

-- INFORMATIONS SUR LES PERSONNES DENOMMEES CI-DESSUS --

Qualité	Nom/Prénom	Profession	Adresse	Téléphone

Fait et clos, le à Manduel
DANCE David, Brigadier Chef Principal
Signature

Intervenants : Brachot Aurélien Brigadier Chef Principal



-- DESTINATAIRES --

Date de clôture : Le
Vu l'avis transmis
(Cachet & Signature)

Annexe 7 Parutions dans le Midi Libre

legale-online.fr
Publiez facilement vos annonces légales en ligne

Vie des sociétés & Ventes aux enchères : 051
Marchés publics & Enquêtes publiques : 041

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM574755, N°230177) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :


Edition : Midi Libre Dimanche 30
Date de parution : 01/02/2026

Coût de l'annonce :

Parution	801,17 € HT
Justificatif(s) additionnel(s)	2,80 € HT
Frais techniques	10,00 € HT
Montant TVA :	162,79 €
Total TTC :	976,76 €

Fait à Montpellier, le 23 Janvier 2026

Le Gérant


Jean-Benoit BAYLET

Consultation sur www.legale-online.fr, www.actulegales.fr loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centralisée »
L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

midilegales
Rue du Mas de Grille - 34438 Saint Jean de Vedes Cedex
Siret : 404 030 209
N° TVA intracommunautaire : FR2246032029

SNCEvelyne
Rue du Mas de Grille - 34438 Saint Jean de Vedes Cedex
Siret : 404 030 209
N° TVA intracommunautaire : FR2246032029

evelyne

Midi Libre Dimanche 30 du 01/02/2026



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

230177
Commune de Manduel (30)

Portant sur le projet de révision générale du PLU

Par arrêté N°2025020 en date du 19 janvier 2026, M. le Maire de Manduel a engagé l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

A cet effet, M. Philippe PALANCA, Directeur Général des Services de Manduel, en qualité de commissaire enquêteur suppléant par décision n°2025020020 en date du 19 janvier 2026 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

L'enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manduel se déroulera du **17 février 2026 à 18h30** au **19 mars 2026 à 17h00**, soit pendant 27 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête publique, composé du projet de révision générale du PLU ainsi que des documents n°250201 du Conseil Municipal du 30 septembre 2025 relatif à l'évaluation environnementale, des avis des Personnes Publiques Associées, de l'avis de la Mission Régionale de l'Autisme Environnementale (MIRAe) Octobre en date du 6 janvier 2026, de l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNE) en date du 11 novembre 2025, d'une note réglementaire et de l'ensemble des actes administratifs relatifs à la procédure, sera tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- sous format papier et sous format numérique sur un poste informatique en Mairie de Manduel, Place de la Mairie, 30 120 MANDUEL, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 du lundi au vendredi) ;
- sous format numérique téléchargeable sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/705/> ;

Pendant toute la durée de l'enquête publique, chacun pourra consulter ses observations, propositions et contre-propositions sur le projet de révision générale du PLU :

- sur le registre d'enquête à feuillet non mobiles cédés et paraphés par le commissaire enquêteur mis à disposition en Mairie de Manduel, aux jours et heures habituels d'ouverture indiqués ci-dessus ;
- par courrier adressé à : M. le commissaire enquêteur - Révision du PLU de Manduel, - par voie postale ou déposée en Mairie de Manduel, Place de la Mairie, 30 120 MANDUEL ;
- sur le site internet comportant un registre dématérialisé ouvert et sécurisé <https://www.registre-dematerialise.fr/705/> ;

«*À l'adresse mail suivante : enquete-publique-705@registre-dematerialise.fr. En application de l'article L.125-11 du Code de l'Environnement, le dossier d'enquête publique est communiqué à toute personne sur sa demande et à ses frais, dès publication de l'arrêté organisant l'enquête publique.*»

Le Commissaire enquêteur se rendra à la disposition du public en Mairie de Manduel, Place de la Mairie, 30 120 MANDUEL, aux dates et heures suivantes :

- le **17 février 2026, de 13h00 à 17h00** ;
- le **3 mars 2026, de 17h00 à 19h00** ;
- le **10 mars 2026 de 8h30 à 12h00** ;

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions relatives du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un délai d'un an en Mairie de Manduel, aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site internet de la commune de Manduel, www.manduel.fr (Rubrique Urbanisme et Environnement / Réglementation) et sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/705/>.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au Code des relations entre le public et l'administration.

midilegales
Rue du Mas de Grille - 34438 Saint Jean de Vedes Cedex
Siret : 404 030 209
N° TVA intracommunautaire : FR2246032029

SNCEvelyne
Rue du Mas de Grille - 34438 Saint Jean de Vedes Cedex
Siret : 404 030 209
N° TVA intracommunautaire : FR2246032029

evelyne

legale-online.fr
Publiez facilement vos annonces légales en ligne

Vie des sociétés & Ventes aux enchères : 05.62.11.37.31
Marchés publics & Enquêtes publiques : 04.67.07.69.51

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM574792, N°230178) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :


Edition : Midi Libre Dimanche 30
Date de parution : 22/02/2026

Coût de l'annonce :

Parution	802,87 € HT
Justificatif(s) additionnel(s)	2,80 € HT
Frais techniques	10,00 € HT
Montant TVA :	163,13 €
Total TTC :	978,80 €

Fait à Montpellier, le 23 Janvier 2026

Le Gérant


Jean-Benoit BAYLET

Consultation sur www.legale-online.fr, www.actulegales.fr loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centralisée »
L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

midilegales
Rue du Mas de Grille - 34438 Saint Jean de Vedes Cedex
Siret : 404 030 209
N° TVA intracommunautaire : FR2246032029

SNCEvelyne
Rue du Mas de Grille - 34438 Saint Jean de Vedes Cedex
Siret : 404 030 209
N° TVA intracommunautaire : FR2246032029

evelyne

Midi Libre Dimanche 30 du 22/02/2026



RAPPEL - AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

230178
Commune de Manduel (30)

Portant sur le projet de révision générale du PLU

Par arrêté N°2025020 en date du 19 janvier 2026, M. le Maire de Manduel a engagé l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

A cet effet, M. Philippe PALANCA, Directeur Général des Services de Manduel, en qualité de commissaire enquêteur suppléant par décision n°2025020020 en date du 19 janvier 2026 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

L'enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manduel se déroulera du **17 février 2026 à 18h30** au **19 mars 2026 à 17h00**, soit pendant 27 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête publique, composé du projet de révision générale du PLU ainsi que des documents n°250201 du Conseil Municipal du 30 septembre 2025 relatif à l'évaluation environnementale, des avis des Personnes Publiques Associées, de l'avis de la Mission Régionale de l'Autisme Environnementale (MIRAe) Octobre en date du 6 janvier 2026, de l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNE) en date du 11 novembre 2025, d'une note réglementaire et de l'ensemble des actes administratifs relatifs à la procédure, sera tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- sous format papier et sous format numérique sur un poste informatique en Mairie de Manduel, Place de la Mairie, 30 120 MANDUEL, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 du lundi au vendredi) ;
- sous format numérique téléchargeable sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/705/> ;

Pendant toute la durée de l'enquête publique, chacun pourra consulter ses observations, propositions et contre-propositions sur le projet de révision générale du PLU :

- sur le registre d'enquête à feuillet non mobiles cédés et paraphés par le commissaire enquêteur mis à disposition en Mairie de Manduel, aux jours et heures habituels d'ouverture indiqués ci-dessus ;
- par courrier adressé à : M. le commissaire enquêteur - Révision du PLU de Manduel, - par voie postale ou déposée en Mairie de Manduel, Place de la Mairie, 30 120 MANDUEL ;
- sur le site internet comportant un registre dématérialisé ouvert et sécurisé <https://www.registre-dematerialise.fr/705/> ;

«*À l'adresse mail suivante : enquete-publique-705@registre-dematerialise.fr. En application de l'article L.125-11 du Code de l'Environnement, le dossier d'enquête publique est communiqué à toute personne sur sa demande et à ses frais, dès publication de l'arrêté organisant l'enquête publique.*»

Le Commissaire enquêteur se rendra à la disposition du public en Mairie de Manduel, Place de la Mairie, 30 120 MANDUEL, aux dates et heures suivantes :

- le **17 février 2026, de 13h00 à 17h00** ;
- le **3 mars 2026, de 17h00 à 19h00** ;
- le **10 mars 2026 de 8h30 à 12h00** ;

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions relatives du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un délai d'un an en Mairie de Manduel, aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site internet de la commune de Manduel, www.manduel.fr (Rubrique Urbanisme et Environnement / Réglementation) et sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/705/>.





Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au Code des relations entre le public et l'administration.

midilegales
Rue du Mas de Grille - 34438 Saint Jean de Vedes Cedex
Siret : 404 030 209
N° TVA intracommunautaire : FR2246032029

SNCEvelyne
Rue du Mas de Grille - 34438 Saint Jean de Vedes Cedex
Siret : 404 030 209
N° TVA intracommunautaire : FR2246032029

evelyne

Annexe 8 Parutions dans Objectif Gard

 <p>ATTESTATION DE PARUTION</p> <p>Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :</p> <p>Référence annonce : OG102731, N°2127 Nom du support : Objectif Gard Département : 30 Date de parution : 02/02/2026 Objet : Enquêtes publiques / Enquête publique Parution : 801,86 € HT Montant TVA : 160,37 € Total TTC : 962,23 €</p> <p>Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.</p> <p>Le 22 Janvier 2026</p>  <p>M. Samari</p> <p><small>SFMD Objectif Gard s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans le support concerné.</small></p> <p>www.ObjectifGard.com, une marque de la société SFMD Société Française de Marketing Direct 19 Avenue Feuchères 30 000 NIMES SARL au capital de 7 622 €. RCS : Nîmes 424 014 744 - SIRET : 424 014 744 00033 - NAF 7320z</p>	<p>Objectif Gard du 02/02/2026</p>  <p>AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE COMMUNE DE MANDUEL (30)</p> <p>PORTANT SUR LE PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU</p> <p>Par arrêté N°15/2026 en date du 19 janvier 2026, M. le Maire de Manduel a organisé l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.</p> <p>À cet effet, M. Pascal BENOIST a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et M. Yves BENDALAC en qualité de commissaire enquêteur suppléant par décision n° E200000230 en date du 19 janvier 2026 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nîmes.</p> <p>L'enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manduel se déroulera du 17 février 2026 à 8h30 au 19 mars 2026 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.</p> <p>Le dossier d'enquête publique, composé du projet de révision générale du PLU arrêté par délibération n°25/007 du Conseil Municipal du 30 septembre 2025 incluant l'évaluation environnementale, des avis des Personnes Publiques Associées, de l'avis de la Mission Régionale de l'Aménagement Environnemental (MREA) (écrite en date du 8 janvier 2026, de l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ainsi qu'à la date du 31 novembre 2025, d'une note réglementaire et de l'ensemble des actes administratifs relatifs à la procédure, sera tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sous format papier et sous format numérique sur un point informatique au Mairie de Manduel, Place de la Mairie, 30 129 MANDUEL, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi) ; • sous format numérique téléchargeable sur le site internet https://www.registre-dematerialise.fr/7085/ ; <p>Pendant toute la durée de l'enquête publique, chacun pourra consulter ses observations, propositions et contre-propositions sur le projet de révision générale du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur le registre d'enquête à feuilles non numérotées et paginées par le commissaire enquêteur tenu à disposition au Mairie de Manduel, aux jours et heures habituels d'ouverture indiqués ci-dessus ; • par courrier adressé à M. le commissaire enquêteur - Révision du PLU de Manduel, par voie postale ou déposé en Mairie de Manduel, Place de la Mairie, 30 129 MANDUEL ; • sur le site internet comportant un registre dématérialisé ouvert et sécurisé https://www.registre-dematerialise.fr/7085/ ; • via l'adresse mail suivante : enquete-publicque-7085@registre-dematerialise.fr ; <p>En application de l'article L.123-11 du Code de l'Environnement, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, dès publication de l'arrêté organisant l'enquête publique.</p> <p>Le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Manduel, Place de la Mairie, 30 129 MANDUEL, aux dates et heures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • du 17 février 2026, de 13h30 à 17h00, • le 5 mars 2026, de 17h00 à 20h00, • le 19 mars 2026 de 8h30 à 12h00. <p>A l'issue de l'enquête, le projet de révision générale du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Municipal de Manduel pour approbation.</p> <p>La personne responsable de l'élaboration du PLU est la commune de Manduel représentée par son Maire, M. Jean Jacques GRANAT.</p> <p>Les informations concernant la révision générale du PLU pourront être demandées auprès de M. Philippe FALANGA, Directeur Général des Services de Manduel, Tel : 04.34.26.2643, mail : mairie@manduel.fr, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.</p> <p>A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public pendant un délai d'un an en Mairie de Manduel, aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site internet de la commune de Manduel : www.manduel.fr, Rubrique Urbanisme et Environnement / Réglementation et sur le site internet https://www.registre-dematerialise.fr/7085/.</p> <p>Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au Code des relations entre le public et l'Administration.</p> 
---	--

Annexe 9 Site internet (extrait)

- Site internet : rubrique urbanisme et environnement / réglementation



Annexe 10 Infolettre



Info lettre Manduel

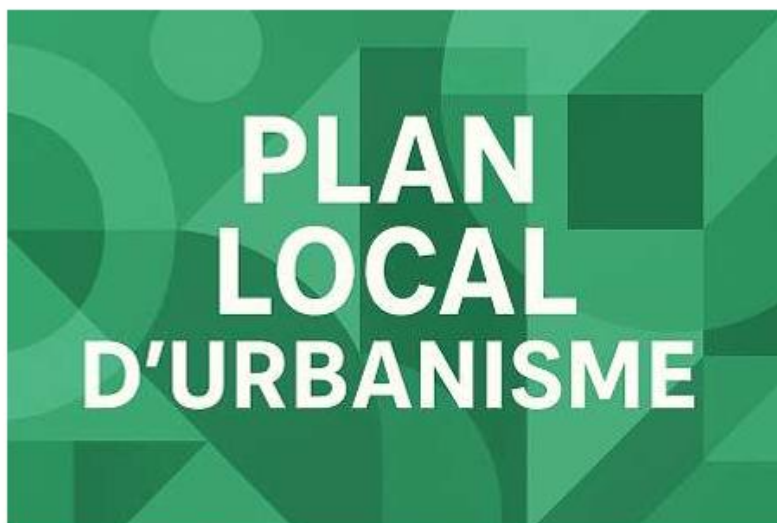
À partir de Ville de Manduel <mairie@manduel.fr>

Date Ven 2026-01-23 14:28

À Perier Valerie <valerie.perier@manduel.fr>



Infolettre semaine 4 du 23 janvier 2026



S4-2026-Avis d'enquête publique portant sur le projet de révision générale du PLU 17 février au 19 mars 2026

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manduel, du 17 février 2026 à 8h30 au 19 mars 2026 à 17h00, soit

Annexe 11 Tableau synthétique des avis des PPA

Organisme	Date de l'avis reçu	Type d'avis	Objet principal des observations
DDTM du Gard (État)	20/11/2025	Favorable avec réserves	Réserves sur consommation foncière (ENAF), risques (inondation, sols pollués – secteur Sergentes), et conditionnement de l'urbanisation aux capacités en eau et assainissement
DREAL Occitanie	17/04/2023	Contribution technique (porter à connaissance)	Pollution des sols (site des Sergentes), servitudes d'usage et conditions de compatibilité des usages
DRAC Occitanie	03/12/2025	Neutre	Prise en compte du patrimoine archéologique et diagnostics préventifs
MRAe Occitanie	06/01/2026	Avis environnemental (avec recommandations)	Insuffisances de l'évaluation environnementale, analyse des alternatives, mesures compensatoires, impacts Natura 2000
CDPENAF	10/11/2025	Avis simple favorable	Vigilance sur consommation foncière agricole et atteinte aux espaces agricoles
Ministère des Armées	19/11/2025	Neutre	Contraintes liées aux servitudes militaires
Département du Gard	28/11/2025	Favorable	Cohérence avec infrastructures départementales et politiques territoriales
SCoT Sud Gard	28/10/2025	Favorable	Compatibilité globale avec les orientations du SCoT
Nîmes Métropole	08/12/2025	Favorable avec observations	Cohérence intercommunale, phasage des projets structurants (Magna Porta, ZAE)
EPTB Vistre Vistrenque	08/12/2025	Favorable avec observations	Gestion du risque inondation, eaux pluviales, compatibilité avec le SAGE
Chambre d'Agriculture du Gard	23/12/2025	Réservé	Consommation foncière agricole, impact sur les exploitations et cohérence du projet
INAO	12/12/2025	Réservé	Impact sur les AOP (Costières de Nîmes), perte de surfaces agricoles, besoin de compensation
CMA du Gard	22/11/2025	Neutre	Observations générales sur l'artisanat et le tissu local

Organisme	Date de l'avis reçu	Type d'avis	Objet principal des observations
CCI du Gard	25/11/2025	Favorable avec observations	Développement économique, attractivité, structuration des zones d'activités
RTE	30/10/2025	Favorable avec observations	Prise en compte des servitudes électriques (I4), sécurisation réglementaire
NaTran (ex GRTgaz)	09/12/2025	Favorable	Bonne prise en compte des servitudes gaz et des contraintes de sécurité
SNCF	05/12/2025	Favorable avec observations	Contraintes ferroviaires, sécurité, compatibilité avec les infrastructures
Commune de Bellegarde	2025	Favorable	Cohérence territoriale
Commune de Bouillargues	2025	Favorable	Absence d'observation particulière
Commune de Marguerittes	2025	Favorable	Cohérence territoriale
Commune de Redessan	2025	Favorable	Cohérence territoriale
Commune de Rodilhan	2025	Favorable	Cohérence territoriale

Annexe 12 Mémoire en réponse aux PPA



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Tableau de réponses aux avis des PPA

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Revision n°1 du PLU	27/01/2021	30/09/2025	

PLU MANDUEL (30)

TABLEAU DE REPONSES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

	Avis	Réponses apportées par la commune
<p>Préfecture du Gard / DOTM Service Aménagement Territorial Sud et Urbain</p>	<p>Avis favorable, demandant d'intégrer les observations notamment sur la partie risques pollution des sols pour le secteur des Sergents. Au-delà de l'intégration de ces compléments et précisions, la DOTM recommande de prendre en compte les améliorations des différentes pièces décrites dans l'annexe jointe à l'avis</p> <p>Accueil de population et production de logements attendus</p> <p>L'avis acte les objectifs de développement démographique de la commune et le besoin de production de 600 logements sur la période 2021-2033, en cohérence avec la place de la commune au sein de l'armature du Scot Sud Gard. Le taux de croissance de 1,26% par an est compatible avec le Scot Sud Gard en vigueur et la production de logements affectée dans le PLU répond aux objectifs fixés à la commune par le PLU de Nîmes Métropole, en prolongeant la programmation sur le même rythme au-delà de 2026.</p> <p>Production de logements dans le tissu urbain</p> <p>Avec 40% de la production de logements en renouvellement urbain, le projet de PLU est compatible avec les objectifs du Scot (35% en renouvellement urbain).</p> <p>Production de logements sociaux (LSD)</p> <p>La commune estime son parc de logements sociaux à 318 au 1^{er} janvier 2024, soit un taux d'équipement de 10,8%. Avec la création d'un secteur de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme sur l'emprise de la zone urbaine et en prévoyant un pourcentage de 40% de LLS dans les opérations d'aménagement, la commune affirme sa volonté d'augmenter son taux d'équipement en LLS et répond à la mise en place d'une stratégie de rattrapage du retard selon un rythme ambliéux.</p>	<p>La commune grand acte de l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le Scot Sur Gard et le PLU de Nîmes Métropole.</p> <p>La commune prend acte de l'analyse faite par la DOTM de sa volonté de renforcement de l'offre locative sociale et de rattrapage de son retard au regard de la Loi SRU.</p>

Réponses aux avis des PPA / PLU de Manduel

1

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes
188, Allée de l'Amérique Latine
30000 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
nîmes@urbanis.fr

Mairie de Manduel
Hôtel de Ville
Place de la Mairie
30 129 MANDUEL
Tél : 04 66 20 21 33

<p>Fonction urbaine</p> <p>Le PLU de Nîmes Métropole fixe comme objectif une diversification des formes urbaines et une production de 40% de logements en formes collectives. Or la commune a fait le choix de limiter les hauteurs bâties à R+1 en zones d'urbaniser (AU1 et AU2). En ce sens, le PLU ne répond pas aux objectifs du PLU. Il est donc attendu que la commune modifie son règlement sur ces zones en autorisant des secteurs dans lesquels les hauteurs traitent au-delà du R+1. Augmenter la hauteur sur la zone UAU1 de Fumélian ne créerait pas une rupture dans la perception de la silhouette de la commune (proximité bâtiment en R+2).</p> <p>Consommation et sobriété foncière</p> <p>L'analyse de la consommation figurant dans les documents manque de précision en particulier en tissu urbain ; la ventilation de la consommation n'est pas clairement détaillée notamment sur : - L'OSAP secteur central. - Les fonciers issus des parcelles d'une surface supérieure à 2 500 m² entourés par des tissus urbains constitués - 30% de la superficie du parc Valérie Maggi (UP3) destinés à accueillir des constructions. Il est donc demandé de mettre à jour l'analyse de la consommation foncière en intégrant l'ensemble de ces fonciers pour mesurer la consommation d'ENAF déjà réalisée ou à venir entre 2021 et 2031. Cependant, au vu de la position de la commune dans les armatures du Scot Sud Gard et du PLU de Nîmes Métropole, la consommation d'ENAF du PLU reste compatible avec la trajectoire de réduction de la consommation des ENAF prévue par les Lois ALUR et Climat et Résilience.</p>	<p>Le règlement de la zone IAU1a de Fumélian et l'OSAP associée seront corrigés pour autoriser le R+2 sur la totalité des constructions, voire sur une partie seulement de façon à favoriser un épandage des constructions, notamment en vis-à-vis des habitations pavillonnaires existantes.</p> <p>L'analyse de la consommation d'espace sera détaillée de la façon suivante : Consommation projetée sur la durée du PLU : 81,9 ha dont 79,2 ha en extension et 2,7 ha en enlèvement au sein de la zone urbaine (> 2 500 m² et 30% de la superficie du secteur UP3) : - 11,9 ha à vocation d'habitat dont 10,5 ha en extension et 1,4 ha dans les limites de l'enveloppe urbaine - 3,1 ha à vocation d'équipements publics dont 1,8 ha en extension et 1,3 ha dans les limites de l'enveloppe urbaine (dont 30% du secteur UP3) - 66,9 ha à vocation d'activités Aussuel il convient d'ajouter 7,0 ha consommés depuis 2011 (Source : Portail Artificialisation des sols) > TOTAL = 88,9 ha dont 82,2 ha correspondant à Magna Porta</p>
---	---

<p>OAP</p> <p>OAP en réinvestissement urbain - Secteur central Secteur stratégique. Le risque inondation devra être pris en compte lors de la mise en œuvre des autorisations d'urbanisme selon le porter à connaissance de l'Etat de 2021.</p> <p>OAP secteur d'extension à vocation d'habitat Terre des Vergers et Fumélian Ces 2 secteurs à vocation d'habitat répondent bien aux attentes de l'Etat en matière de production de logements sociaux. Le règlement à minima du secteur Fumélian mériterait d'être modifié afin de permettre une hauteur supérieure à R+1.</p> <p>OAP Magna Porta L'avis de l'Etat sur le projet arrêté du PLU, pour ce qui concerne le projet Magna Porta, n'appelle pas d'observation à ce stade et renvoie donc à l'instruction en cours du dossier d'autorisation environnementale.</p> <p>Aménager des sols La DOTM indique que l'urbanisation du secteur central et celui de Terre des vergers soit engagée dès l'approbation du PLU, puis dans un second temps celle de la zone AU1 Fumélian et des premières tranches de la zone d'activités Magna Porta.</p>	<p>Le règlement de la zone UC renvoie d'ores et déjà au règlement du PPRi et du zonage ruissellement.</p> <p>Le règlement de la zone IAU1a de Fumélian et l'OSAP associée seront corrigés pour autoriser le R+2 sur la totalité des constructions, voire sur une partie seulement de façon à favoriser un épandage des constructions, notamment en vis-à-vis des habitations pavillonnaires existantes.</p> <p>La commune prend acte de cette position.</p> <p>Le OAP comportent un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones avec : - l'ouverture de la zone (AU1) de Fumélian et du quadrant 1 de Magna Porta sur 2025-2028, très probablement sur la fin de cette période pour Magna Porta au regard des délais administratifs (dossier d'autorisation</p>
--	---

<p>Dans l'attente du renforcement de la desserte en eau depuis le champ captant de Comps prévu fin 2025-2026 et de la mise en service fin 2028 de la première ligne de la future STEU, les Services de l'Etat alertent sur la capacité limitée de l'adduction en eau potable et de l'actuelle STEU « respect du calendrier de la future STEU compte tenu du risque ruissellement.</p> <p>ZAE Fumélian</p> <p>La zone IAU1a est communautaire, ce qui implique que son extension soit envisagée dans le cadre d'une démarche concertée avec NM, dépassant le simple cadre communal. Le caractère communautaire de la zone interroge sur la vocation telle que décrite dans le PLU, à savoir l'accueil principalement de petites entreprises locales et éventuellement des services techniques de la commune. L'ouverture à l'urbanisation devra donc, en plus des mesures de prise en compte du risque inondation, prendre en compte le schéma d'accueil des entreprises de Nîmes Métropole.</p> <p>Règlement écrit</p> <p>Zone U1 - Secteur Np Il aurait été pertinent de matérialiser la partie bâtie (à hauteur de 30% d'emprise) par un sous zonage.</p> <p>Zone N - Secteur Na Tout projet de construction sur le secteur Na correspondant à l'emprise de la future STEU programmée par NM devra prendre en compte les dispositions de la note de cadrage méthodologique relative à la prise en compte du risque inondation de mai 2018.</p>	<p>environnementale, dérogation espèces protégées) - l'ouverture de la zone IAU2 de Terre des Vergers dans un second temps, après que % des logements de la zone IAU1 aient été autorisés, donc au-delà de 2028 et de la mise en service de la ligne 1 de la future STEU. Il y a une erreur dans le phasage proposé par la DOTM : la zone IAU1 de Fumélian sera en effet ouverte à l'urbanisation avant la zone IAU2 Terre des Vergers. L'ouverture du secteur central n'est pas envisagée à court terme, en l'absence de maîtrise foncière. NM, sollicité par Urbanis, a confirmé le calendrier de réalisation des travaux figurant au PLU</p> <p>La zone IAU1a sera une zone d'activités privée et non d'intérêt communautaire. Comme indiqué au règlement de PLU, l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation des études hydrauliques permettant d'exonder les terrains.</p> <p>En l'absence de projet suffisamment avancé à ce jour, il ne peut être reporté d'emprise constructible</p> <p>Le règlement du secteur Na renvoie d'ores et déjà aux dispositions applicables en zone d'Ala ruissellement non qualifié qui interdira la création de nouvelles stations d'épuration. Le Maître d'Ouvrage devra donc qualifier le risque et, le cas échéant, exonder les terrains. Des lors, conformément à la doctrine de l'Etat dans le département du Gard, la construction d'une nouvelle STEU sera autorisée sous réserve des autorisations réglementaires, d'un calage des bâtiments techniques à TN + 30 cm et des bassins épuratoires et systèmes de traitement à TN + 30 cm.</p>
--	--


<p>Zonage</p> <p>Aménagement rétrovisif SC et UC Au vu de l'usage de ces deux emplacements réservés, il paraît plus pertinent de les classer en zone N, plutôt qu'en zone A.</p> <p>Changement de destination en application de l'article L. 151-11-2 du Code de l'Urbanisme Les nouvelles destinations identifiées ne pourront être accueillies que sous réserve de la bonne prise en compte des risques identifiés sur les secteurs concernés.</p> <p>Zonage UES et Np - Segments des Vergers Des corrections sont à porter pour la prise en compte du risque pollution des sols (voir paragraphe relatif aux risques)</p> <p>Risques sur la commune</p> <p>Risque inondation par débordement : rappel de la prise en compte fondée sur le PPRi approuvé le 4 avril 2016 et sur l'étude hydraulique CEREG concernant le risque inondation par débordement du grand fossé. Risque inondation par ruissellement : rappel de la prise en compte fondée sur les études CEREG, PROSECO Environnement et sur le zonage EXZECCO.</p> <p>Risque pollution des sols</p> <p>- Annexe au PLU l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2000 prescrivant des restrictions d'usage et l'arrêté du 15 février 2010 créant un secteur d'information sur les sols Le SIS a bien été identifié sur le plan de zonage</p> <p>Zonage UES : Le règlement mentionne bien l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2000 mais reconnaît le contenu ; la liste des usages autorisés et interdits n'est pas compatible avec les arrêtés en application duquel les parcelles ne peuvent être autorisées que pour un usage d'activités industrielles, commerciales ou de service (secteur Z1) En secteur Z2, sont en outre interdits le remembrement des terrains, et en</p>	<p>Le reclassement en zone N des ER SC et UC sera étudié en fonction de la faisabilité de la zone N ainsi définie ; réglementairement, rien ne s'oppose à un classement de ces deux ER en zone A.</p> <p>Le règlement de la zone A renvoie d'ores et déjà en zone d'Ala ruissellement au Titre VI du règlement et en zone d'Ala feu de forêt au Titre VII du règlement dont les dispositions s'imposent donc en cas de changement de destination.</p> <p>Vois-risques</p> <p>Pas de remarques ; la commune a effectivement réalisé les études permettant de qualifier le risque ruissellement conformément à la doctrine de l'Etat en vigueur.</p> <p>Les prescriptions de la DOTM seront intégrées au PLU avec approbation : - intégration en annexe du règlement des deux arrêtés du 20 janvier 2000 et du 15 février 2010 - création d'un sous-secteur Np sur les terrains impactés classés en zone A au PLU arrêté. - intégration au règlement de la zone UES et du secteur Np délimité des dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2000, distinguant les dispositions applicables en secteur Z1 et en secteur Z2 (remettant donc en cause la possibilité de changement de destination vers de l'habitat des constructions existantes, l'extension limitée des constructions d'habitation existantes, les annexes et piscines et les affouillements des sols).</p>
---	--

des PPA / PLU de Manduel

4

Réponses aux avis des PPA / PLU de Manduel

5

particulier les affouillements des sols, la réalisation de trous, sondages et forages ainsi que l'utilisation des terrains à des fins de culture de plantes ou de fruits destinés à l'alimentation humaine ou animale, la réalisation de construction de bâtiments comportant de fondations.	
<p>Zone A</p> <p>L'arrêté préfectoral n'est pas mentionné dans le règlement de la zone A et aucune restriction d'usage n'y est imposée.</p> <p>Au vu de la présence d'ESB et des restrictions d'usage prescrites par l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2002, il apparaît plus pertinent de reclasser ce secteur en zone N.</p> <p>La commune devra donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Corriger le règlement de la zone UE5 en supprimant les usages non mentionnés dans l'arrêté. - Matérialiser un sous zonage N incliné (soit pour sol pollué par exemple) à la place de la partie impactée par la pollution actuellement classée en A. - Intégrer dans le règlement écrit du sous-zonage N les restrictions d'usage du sol de l'arrêté préfectoral. <p>La commune devra par ailleurs veiller à ce que d'éventuels développements des activités existantes sur le site s'inscrivent bien dans les réglementations en vigueur et que la nature de celles existantes respecte bien l'usage de sols permis.</p> <p>NB : Une évolution du découpage parcellaire ainsi qu'une réévaluation des servitudes de restriction d'usage est possible sur la base d'un dossier réalisé par un bureau d'études certifié, permettant un changement d'usage et donc une révision du PLU au niveau de ces zones.</p> <p>Enjeux canabiers liés à la ressource en eau</p> <p>Périmètres de protection des captages</p> <p>Contrairement au PAC de l'ARS du 28/07/2021, il existe des arrêtés préfectoraux de DUP sur l'ancien puits des Canabières et sur la source de la Sauteite.</p>	

<p>SUP AS1</p> <ul style="list-style-type: none"> - PPI, PPR et PPE de l'ancien puits des Canabières (ref 220) : DUP du 14/02/1957 ; ce captage fait également l'objet d'un RHA du 23/05/2011. - PPE de la source de la Sauteite (ref 1231) : DUP du 09/04/19 ; ce captage fait également l'objet d'un RHA du 12/07/2016 Les DUP 121 et 20 doivent être listés parmi les SUP AS1 et les périmètres de protection reportés sur la carte des SUP. <p>Reports d'hydrogéologues agréés (RHA)</p> <ul style="list-style-type: none"> - PPI, PPR et PPE du captage des Vieilles Fontaines F2 : RHA du 23/05/211 - PPE du forage de la Sauteite : RHA du 13/09/2019 - PPE de la source de la Sauteite : RHA du 11/07/2016 - PPE du forage communal de Sauteite Haute : RHA du 15/05/2022 - PPE des sources Est et Ouest de la route de Redessan : RHA du 12/07/2016 - PPE du Champ captant des Peyrouses : RHA du 22/11/2010 <p>Ces périmètres doivent être reportés sur les cartes de zonage et les règles d'urbanisme afférentes traduites dans le règlement du PL</p> <p>Évaluation environnementale du PLU</p> <p>Il est attendu que lors du dépôt des autorisations administratives du projet Magna Porta et de la nouvelle STEU, l'étude d'impact soit de qualité et respecte les attendus du Code de l'Environnement.</p> <p>Schéma départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage</p> <p>Seul le PADD fait référence au SDHAGV ; dans l'attente du futur SDAGV, le PLU devra réintroduire les Emplacements Réservés qui ont été supprimés.</p>	<p>La liste et le plan des SUP seront complétés.</p> <p>L'ensemble des RHA seront récupérés et intégrés aux annexes sanitaires ; les périmètres seront reportés à titre d'information au plan de zonage du PLU ; les prescriptions seront intégrées au règlement des zones concernées, sans incidences majeures s'agissant de PPE.</p> <p>Remarque ne nécessitant pas de réponse de la commune</p> <p>Le projet de SDHAGV 2026-2032 prescrit la création de 5 terrains familiaux localisés sur la commune de Manduel.</p> <p>Au regard de cette prescription, il n'apparaît pas pertinent de maintenir l'emplacement réservé 22C pour une aire d'accueil et le secteur Nd correspondant, situés en outre dans le secteur de nuisances sonores de la V. La commune engage, après approbation du SDHAGV 2026-2032, et en lien avec Nîmes Métropole, compétente en la matière, une réflexion sur la localisation la plus pertinente d'un STECA correspondant à l'emprise des terrains familiaux prescrits. Après échange, ce point a été validé par la DOT.</p>
---	--

<p>Annexe</p> <p>Prise en compte du risque incendie</p> <p>Rapport de présentation - règlement écrit - annexes</p> <p>Mentionner le nouvel arrêté du 28 mars 2025</p> <p>PADD : corriger coquille page 12 (SD15)</p> <p>Règlement écrit - volet agricole</p> <p>Zone A : Le régime de la zone A est conforme à l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme ; cette rédaction pourrait toutefois être de nature à interdire les constructions / installations relevant de l'agri-tourisme.</p> <p>Zone A1A1 : Pour les GAP de Fuméril et de Terre des vergers, l'intégration des interfaces / bandes tampon d'un minimum de 5 m vis-à-vis des surfaces agricoles en pourtour permettrait de gérer une interface de qualité permise comme un espace serre les quartiers.</p> <p>Hydrocristallins ARS</p> <p>1 / Alimentation en eau</p> <p>Référence aux rapports des hydrogéologues agréés et au DUP à récupérer</p> <p>2 / Assainissement - Périmètre autour de la STEU</p> <p>Recommandation d'intégrer un périmètre d'éloignement de 100 m autour de l'actuelle STEU et de la future STEU.</p> <p>3 / Risques de nuisances (sonores en particulier) pour le voisinage</p> <p>L'avis souligne l'absence de zone tampon ou de sous-zonage limitant certaines activités potentiellement nuisantes en limite de zone d'habitat.</p>	<p>La correction sera prise en compte</p> <p>La coquille sera corrigée</p> <p>La position des Services de l'Etat est d'interdire les constructions et installations relevant de l'agri-tourisme en zone A, position confirmée par la réponse posée à l'Assemblée Nationale le 23 mai 2023. Après échange avec la DDTM, il n'y a pas lieu de modifier la rédaction figurant au PLU approuvé.</p> <p>Concernant l'OAP Fuméril, le bassin de rétention paysager prévu en limite Ouest joue le rôle d'interface sur la moitié à minima du linéaire avec la zone agricole ; la voie de gabarit DFCI en limite Ouest contribuera également à former un bande tampon avec les premières constructions</p> <p>Concernant l'OAP Terres des Vergers, les bassins d'exondement paysagers localisés en limite Sud et la voie de liaison Sud au gabarit DFCI, combinés à la zone à vocation d'équipements publics, constituent une interface qualitative avec la zone agricole située plus au Sud.</p> <p>Voir réponses ci-avant.</p> <p>Ces périmètres sont d'ores et déjà portés au plan de zonage du PLU.</p> <p>La partie de la zone UE1 d'activités artisanales de Fuméril au contact de la zone d'habitat UC a déjà largement muté ; les parcelles concernées sont occupées par des maisons d'habitation en complément de locaux d'activités, ce qui tend à assurer l'absence de nuisances notables.</p>
---	---

<p>Il sera utile de rappeler dans le règlement, hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, que toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 et l'arrêté du 11 juillet 2008 relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage.</p> <p>L'avis souligne les nuisances potentielles générées par le projet Magna Porta en</p> <p>4 / Gestion des eaux pluviales, récupération des eaux de pluie et risque de développement du moussage ligne</p> <p>5 / Lignes HT</p> <p>L'ARS recommande d'interdire dans les zones traversées par des lignes HT, la construction d'établissements sensibles mais également toute nouvelle habitation, afin de ne pas exposer de nouvelles populations à un risque pour leur santé. Cela concernerait en théorie une bande de 200 m pour les lignes 400 kV, à valider par des mesures de champ électromagnétique.</p> <p>Les lignes HT et THT et les zones de prudence mériteraient également d'être reportées sur les plans de zonage.</p> <p>6 / Lignes électriques à basse tension</p> <p>L'ARS rappelle ici la liste à outils régionale comprenant des fiches thématiques</p>	<p>L'OAP voire le règlement de la zone IAAU établis dans le cadre de la modification du PLU nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone, pourront prévoir un sous zonage permettant de prévenir les nuisances pour les habitations limitrophes au Sud.</p> <p>Déjà intégré au règlement (voir 1 - Dispositions générales / B - Prise en compte des nuisances sonores)</p> <p>Ces éléments seront abordés dans le cadre du projet Magna Porta (volet nuisances sonores et cadre de vie de l'étude d'impact).</p> <p>Un chapitre sera intégré au 1 - Dispositions générales du règlement du PLU rappelés : obligation de plénitude et d'une pente suffisante pour permettre l'évaluation totale des eaux de pluie (installation des piscines en un point bas situé au ras du sol).</p> <p>La délimitation des zones de précaution de part et d'autre des lignes HT et THT relève d'une recommandation et non d'une obligation de l'ARS. RTE sur son site internet précise qu'aucun effet à long terme sur la santé n'a été démontré, s'agissant pour cela sur la position de l'ONS. Il conviendrait par ailleurs de souligner qu'aucune nouvelle zone d'extension à vocation d'habitat ou d'équipement public n'est délimitée sous une ligne HT ou THT.</p> <p>Le tracé des lignes HT sera reporté, à titre d'information, aux plans de zonage.</p> <p>La commune prend acte de l'existence de ces fiches.</p>
---	---

<p>DRAC / Service Régional de l'Archéologie</p> <p>COPENAF</p> <p>Région Occitane</p> <p>SCOT Sud Gard</p> <p>Département du Gard</p>	<p>Renvoi du PAC du Service Régional de l'Archéologie en date de février 2021, l'état des connaissances du patrimoine archéologique n'étant pas fondamentalement évolué depuis et le cadre réglementaire restant le même.</p> <p>Avis conforme favorable à la majorité, avec 11 voix pour et 4 abstentions, sur la révision générale du PLU.</p> <p>Avis favorable à l'annexité sur les dispositions du règlement autorisant les extensions, les annexes et les piscines des habitations existantes en zone agricole.</p> <p>Accusé de réception en date du 6 octobre 2025.</p> <p>Demande transmise à la Direction Adaptation au changement climatique, Planification Territoriale, Habitat, Nature, Eau, Engagement, pour traitement.</p> <p>Avis favorable</p> <p>L-Contexte</p> <p>L'échelon départemental n'est pas identifié dans le chapitre relatif au contexte institutionnel, même si certains schémas départementaux sont mentionnés au sein des thématiques abordées dans le reste du document.</p> <p>Il est souhaitable de compléter le Titre 1 - 1-1.2 Contexte administratif et s'appuyant sur l'Annexe 1.</p> <p>1 - Environnement et activités de pleine nature</p> <p>A - Espaces naturels sensibles</p> <p>L'intégration des Espaces Naturels Sensibles au PLU est soulignée : via le classement en zone A, en EIC ou au titre de L. 151-13 du CU et l'ONS thématique « continuités écologiques et biodiversité ».</p> <p>B - Activités sportives de pleine nature</p> <p>Une démarche de valorisation de l'ancienne Via Domitia sur le département du Gard et au-delà a été initiée par l'Association « Via Domitia - Collectif Occitanie ». Bien que cette réflexion ne soit pas très avancée à l'heure de l'arrêté du PDU de Manduel, il pourrait être intéressant de la mentionner dans le PADD.</p>	<p>Les éléments du PAC de février 2021 ont été intégrés au rapport de présentation du PLU (pages 198 à 201).</p> <p>La commune prend acte des avis favorables de la CIPENAF</p> <p>Avis favorable reçu hors délai.</p> <p>La commune prend acte de l'avis favorable du SCOT Sud Gard</p> <p>Le Titre 1 - 1-1.2 Contexte administratif sera complété par un rappel synthétique des plans et schémas approuvés par le Département.</p> <p>En tout état de cause, ces rappels resteraient synthétiques pour ne pas alourdir à un rapport de présentation qui n'a pas pour vocation de rappeler en détail les documents cadres des différentes collectivités, hors les documents à avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.</p> <p>La réflexion quant à la création du sentier de grande itinérance Via Domitia étant aux dires même du Département encore peu avancée, il n'y sera pas fait état dans le PADD. La protection de ce tracé au titre de l'article L. 151-19 pourra éventuellement être ultérieurement envisagée, dans le cadre d'une modification du PLU, sans qu'elle ne remette en cause les orientations du PADD débattu.</p>
--	--	---

<p>III - Infrastructures de déplacement</p> <p>L'avis du département analyse la desserte par les RD et les dispositions du Règlement de Voie Départementale s'imposent à chacun des secteurs faisant l'objet d'OAP.</p> <p>L'Annexe 3 de l'avis du Département souligne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le bon report des marges de retrait par rapport au RD au plan de zonage du PLU (page 14 de l'avis). - l'intégration au règlement du PLU des dispositions relatives à la création d'accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant sur RD. <p>L'Annexe 3 rappelle également les documents cadres relatifs à la question des bruits routiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Plan de prévention du Bruit dans l'Environnement adopté le 27 juin 2025. - Les cartes de bruit stratégiques des RD approuvées le 16 janvier 2023. - Le classement sonore des RD et du réseau ferré <p>Des compléments au règlement sont demandés concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'utilisation des fossés jouxtant les voies départementales : l'utilisation de ces fossés pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaires, d'aménagements visant à ne pas aggraver la situation actuelle - Les marges de retrait induites par le nouveau SDV <p>L'Annexe 3 souligne sur l'ensemble des zones des déblais et remblais devant être autorisés pour aménager une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux différents réglementations inhérentes à ce type de travaux (étude d'impact, Lot sur l'Eau).</p> <p>L'intégration au règlement de l'ensemble des zones, de l'obligation pour toute création d'accès ou modification d'usage de l'autorisation du gestionnaire du domaine public auquel il se raccorde, avec possibilité de relever pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.</p>	<p>La commune prend acte de la bonne prise en compte des dispositions du Règlement de Voie Départementale.</p> <p>La référence au Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement adopté le 27 juin 2025 sera ajoutée au rapport de présentation.</p> <p>Cette obligation sera ajoutée au règlement du PLU</p> <p>Les marges de retrait portées au règlement du PLU sont conformes aux indications transmises par le Département dans le cadre de l'élaboration du PLU.</p> <p>Cette disposition sera ajoutée au règlement de la zone US et au règlement des secteurs Ne, Nsp, Nm, Nm1 : elle figure déjà à l'article 1.1 du règlement de l'ensemble des zones UA, UB, UC, UE, UG, UJ, UO, IAAU, IAAJ, IAAJ, IAAE et A</p> <p>Cette disposition figure d'ores et déjà à l'article 1.11 du règlement de l'ensemble des zones.</p>
--	--

<p>IV - Tourisme</p> <p>Malgré les éléments de diagnostic, le rapport de présentation d'identifie par d'enjeu touristique sur la commune et le PADD n'aborde pas le sujet dans son axe 4 sur l'économie.</p> <p>V - Qualité alimentaire et agriculture</p> <p>L'avis du Département souligne l'existence d'un diagnostic agricole au PLU, qui pourrait être affiné notamment en identifiant la liste des exploitations en agriculture biologique et la carte des aires d'alimentation des captages.</p> <p>Demande de faire référence aux documents cadre départementaux : PAT de niveau 2 du Gard, Charta pour la préservation et la compensation des espaces agricoles, Charta d'engagement pour une alimentation de qualité dans le Gard</p>	<p>Le développement touristique n'a en effet pas été identifié comme un enjeu majeur du projet communal, sans toutefois que soit exclu le développement de l'agri-tourisme par changement de destination de bâtiments sur un certain nombre de domaines.</p> <p>Le rapport de présentation aborde largement la problématique de la pollution de la ressource en eau potable, les Zones d'Actions Renforcées et les aires d'alimentation des captages.</p> <p>Le chapitre du rapport de présentation relatif à l'économie agricole sera complété par une mention des documents cadre départementaux et par une synthèse des données relatives aux exploitations.</p>
---	--

<p>Page 251 et 255 : corriger la durée du contrat de Eau de Nîmes Métropole</p> <p>Page 251 : corriger les données sur les réservoirs d'eau potable</p> <p>Page 343 : Concernant l'OAP Fuméril, une vigilance particulière doit être portée sur la présence de la nasse affleurante et sur la profondeur des bassins de rétention et le respect d'une distance minimale de 1 m entre le sommet de la nasse et le fond du bassin.</p> <p>Page 367 et 368 : ajouter les PPE des captages</p> <p>Page 399 intégrer les périmètres de protection du captage de Canabières.</p> <p>Mêmes remarques aux pages 17, 20, 39 et 49 du Résumé non technique : le DUP du 14/02/1957 pour le captage des Canabières et PPE des captages.</p> <p>2 / PADD</p> <p>Dans le cadre du PAS du futur SCOT, les élus ont exprimé le souhait de revoir un taux de croissance démographique de 0,3%. Il pourrait être utile d'intégrer ces éléments dans de futures réflexions.</p> <p>- Préciser la répartition de la différence de 30 logements entre les 360 logements en extension urbaine et les 170 + 160 prévus sur Fuméril et sur Terre des Vergers.</p> <p>- Reprendre le contenu du paragraphe relatif au SDAGVDV, la révision en cours devant être approuvée en 2026</p> <p>- Corriger le nombre de communes de l'OPAH Cours de Bourg de Nîmes Métropole</p> <p>Direction Eau</p> <p>- 016 : remplacer le terme puits par captages.</p>	<p>Le PLU doit être compatible avec le SCOT actuellement applicable, soit avec un taux de croissance démographique de 1,0% par an. En outre le taux de 0,3% retenu par le SCOT en cours de révision ne sera probablement pas homogène à l'échelle du territoire du SCOT, les communes du cœur d'Agglo dont fait partie Manduel pouvant, du fait de leur poids démographique et des projets de développement économique, pouvoir bénéficier d'un taux de croissance démographique supérieur à 0,3%.</p> <p>- L'orientation à préciser que le PLU devra intégrer les résultats de la réflexion menée pour la réalisation de ou des équipements prescrits par le SDAGVDV en cours de révision.</p> <p>La coquille sera corrigée.</p> <p>La dénomination (puits ou captage) de chaque arrêté de DUP et de chaque RHA sera respectée.</p>
---	---

<p>3 / Règlement</p> <p><u>Direction Habitat</u></p> <p>Pas de remarque</p> <p><u>Direction Eau</u></p> <p>Les règlements des zones UC et IAUJ doivent intégrer les préconisations techniques fournies en juin 2024 et Août 2025. Il conviendrait également d'ajouter qu'en l'absence de réseaux publics d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non collectif pourraient être prescrits.</p> <p>- Faire apparaître les PPE des deux captages de Manduel. - Envisager une dérogation à l'interdiction des aménagements relatifs pour les réservoirs (antennes existantes) en zone UC et N. - Compler les références aux périmètres de protection des captages (Intégrer le DOP Canabière).</p> <p>- En zone Nep, autoriser les équipements publics dotés d'eau potable pour permettre la construction ultérieure d'ouvrages destinés à la gestion et la continuité des services.</p> <p>Annexes</p> <p>- Annexe 6.1 : Ajouter le DUP Canabière de 1957 sur le plan et la liste des SUP - Annexe 6.2 : ajouter le RMA manquant</p> <p><u>Direction de la Collecte et de Traitement des Déchets Ménagers</u></p> <p>Prendre en compte les prescriptions de la DICTOM</p> <p>4/ OAP</p> <p><u>Direction du Développement Économique</u></p> <p>- Ambiguïté entre TOAP à vocation d'habitat Fumérin et l'extension de la ZAE Fumérin.</p> <p>- L'extension de la ZAE Fumérin devra entrer dans les critères d'une zone communale ou privée, Nîmes Métropole ne souhaitant pas s'engager sur la</p>	<p>Les préconisations techniques sont d'ores et déjà intégrées soit au règlement (gestion du pluvial), soit aux annexes (concernant notamment les eaux usées et potables et la gestion des déchets).</p> <p>Le règlement de la zone UC distingue le sous-secteur UCa en assainissement non collectif</p> <p>- Les PPE seront reportés au règlement graphique (voir réponse avis DDTM ci-dessous)</p> <p>- La dérogation sera intégrée au règlement des zones concernées</p> <p>- L'ensemble des périmètres de DUP et RMA portés à notre connaissance par l'ADP et ne figurant pas dans le PAC initial de 2023 seront ajoutés au règlement graphique du PLU (voir réponse avis DDTM ci-dessus)</p> <p>- Le règlement du secteur Nep reprend les dispositions des rapports hydrologiques ; il autorise les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux.</p> <p>Les annexes 6.1 et 6.2 seront complétées par les éléments transmis par l'ARS (arrêté de DUP et rapports hydrologiques agréés) (voir réponse avis DDTM ci-dessus)</p> <p>Les prescriptions relatives à la collecte des déchets ménagers sont d'ores et déjà portées aux annexes sanitaires 6.2.1</p> <p>Pour éviter toute ambiguïté, nous précisons systématiquement la vocation économique ou d'habitat devant le nom Fumérin</p> <p>- L'extension de la ZAE Fumérin sera une zone privée.</p>
--	---

<p>création ou l'extension de nouvelles ZAE Hors celles déjà en cours.</p> <p><u>Direction Habitat</u></p> <p>- Souligner les clauses de mixité sociale - Souligner les différences de programmation des deux opérations Fumérin et Terre des Vergers entre le PADD et les OAP.</p> <p><u>Direction Eau</u></p> <p>- Analyse de la desserte de chaque secteur de projet par les réseaux. - Attention à apporter à la conception des bassins de compensation à l'imperméabilisation en raison de la proximité de la nappe (raspel des prescriptions du SAGE : distance minimale de 1 m entre la sommité de la nappe et le fond des bassins).</p>	<p>Les différences de nombre de logements restent mineures et dans un rapport de compatibilité.</p> <p>Les analyses par le Service eau et Assainissement des OAP pourront alimenter la réflexion des porteurs de projet ; elles montreront la faisabilité des projets.</p>
<p>Chambre de Commerce et d'Industrie</p> <p>Chambre des Métiers et de l'Artisanat Occitane / Gard</p>	<p>La commune prend acte de l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie</p> <p>La commune prend acte de l'absence de remarques de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat</p>
<p>Chambre d'Agriculture</p> <p>La Chambre d'Agriculture émet un avis réservé et demande à la commune de bien vouloir lever les réserves suivantes : - Conformer les ambitions démographiques aux prescriptions du projet de révision du SCOT Sud Gard.</p> <p>Détailler le calcul de la consommation foncière sur la commune</p>	<p>Le PLU doit être compatible avec le SCOT actuellement applicable, soit avec un taux de croissance démographique de 1,05% par an. Les ambitions démographiques de la commune ne seront donc pas revues à la baisse puisque compatibles avec le SCOT en vigueur (voir avis DDTM 30 et Syndicat Miate du SCOT Sud Gard)</p> <p>La consommation foncière sera détaillée, indiquant les secteurs en extension et les secteurs en réinvestissement urbain (voir réponse à l'avis de la DDTM 30 ci-dessus) ; les emplacements réservés ne seront pris en compte que en ce qu'ils affectent effectivement des espaces naturels ou agricoles et non des espaces d'ores et déjà anthropisés ou aménagés (bordure de voie, cheminement bordant le grand fossé...)</p>

Réponses aux avis des PPI / PLU de Manduel 38

<p>Conformer la consommation d'espace aux différents outils de planification</p> <p>Mettre en place des mesures de compensation agricoles collectives pour toute consommation de parcelles agricoles</p> <p>Garantir que les parcelles qui seront acquises pour la compensation environnementale en milieu agricole retournent à l'agriculture après la période compensatoire</p>	<p>La consommation d'espace projetée par le PLU est compatible avec le SCOT Sud Gard en vigueur, qui affecte une enveloppe foncière spécifique de 85 ha au projet Magna Porta (voir avis DDTM et SCOT Sud Gard)</p> <p>Les aménageurs se conformeront aux obligations réglementaires en matière de compensation agricole collective.</p> <p>Pour rappel, le décret du 31 Août 2016 dispose que seuls sont soumis à une étude préalable agricole sur l'économie agricole les projets remplissant cumulativement les 3 conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">- De nature : projets soumis à étude d'impact environnementale systématique- De localisation : l'emprise de projet est située pour tout ou partie sur toute surface affectée ; ou ayant connue une activité agricole sur les 5 dernières années en zones A ou N et 3 dernières années en zone AU- De connaissance : 1 ha de surface consommée dans le Gard, par dérogation au décret fixant un seuil par défaut de 5 ha.) <p>La période compensatoire réglementaire relative à la mise en œuvre du projet Magna Porta s'étend sur une durée de 50 ans à compter de la délivrance de l'autorisation environnementale par arrêté. L'obtention de l'Arrêté étant valide pour 2027, la SPI Agate ne sera plus concessionnaire de l'opération d'aménagement Magna Porta en 2027, en conséquence, les parcelles acquises au titre de la compensation environnementale de l'opération seront en théorie (car il est bien incompatible d'émettre des projections aussi lointaines) retomber dans le giron de Nîmes Métropole.</p> <p>Néanmoins, les mesures compensatoires environnementales qui auront été mises en œuvre sur ces parcelles auront, nous pouvons le supposer, porter leur fruit et la biodiversité sur ces parcelles sera, à fortiori, renforcée dans 20 années. Aussi, si la vocation agricole de ces parcelles pouvait être conservée, les usages de cultures et les pratiques agricoles devront sans doute être adaptés pour recevoir les espèces présentes dans 50 ans sur ces parcelles, sous toute réserve de l'évolution réglementaire sur le devenir du foncier compensatoire à l'issue d'une période de gestion obligatoire.</p> <p>Réponse aux autres remarques ou demandes émises par la CA :</p> <ul style="list-style-type: none">- La carte des surfaces PAC sera ajoutée au rapport de présentation- Le projet Magna Porta n'a effectivement pas été abordé par les agriculteurs lors de la concertation menée spécifiquement avec eux.
--	---

Réponses aux avis des PPI / PLU de Manduel 39

<p>Ministère des Armées</p> <p>INAO</p> <p>Nat'ran</p> <p>RTE</p>	<p>L'Instruction du dossier n'identifie ni emprise ni servitude appartenant à l'Armée sur le territoire de la commune. En conséquence l'AMZMD de Marvaillé estime ne pas avoir besoin d'être associé aux suites de cette démarche.</p> <p>L'INAO regrette le fort impact du projet en termes de consommation d'espaces à vocation ou à usage de production sous AOP ou IGP et en particulier son incidence directe sur l'AOP « Costières de Nîmes ».</p> <p>Sous réserve de la mise en œuvre de mesures de compensation collectives significatives en faveur de l'AOP « Costières de Nîmes » définies en concertation avec l'ODG de cette appellation, l'INAO ne s'opposera pas au projet.</p> <p>Nat'ran souligne le fait que la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz est bien prise en compte par le projet de PLU.</p> <p>Le report des Servitudes d'Utilité Publique</p> <p>Après étude du plan des SUP, RTE constate que les ouvrages électriques sont bien représentés.</p> <p>La liste des SUP est correctement renseignée.</p> <p>2/ Règlement</p> <p>Demande que soit précisé que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, les travaux de maintenance et de</p>	<p>- Les OAP intègrent d'ores et déjà des espaces d'interface correspondant notamment aux bassins d'excédent et/ou de compensation.</p> <p>- Les bâtiments agricoles et sièges d'exploitation n'ont réglementairement pas à être identifiés au plan de zonage du PLU ; cette identification n'aurait d'ailleurs que peu de sens au vu de la disparition régulière de sièges d'exploitations.</p> <p>- L'identification de bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article repose sur l'inventaire de projets autorisés par autorisations agricoles.</p> <p>- Autant qu'agriculteur n'a fait état d'un projet de diversification nécessitant la délimitation d'un STECAL.</p> <p>- Le règlement de la zone A sera adapté pour autoriser la pose de plaques translatrices en bordure des bâtiments agricoles existants.</p> <p>La commune prend acte de la position du Ministère des Armées.</p> <p>Les mesures de compensation agricole relatives au projet Magna Porta sont en cours de définition par Nîmes Métropole, en lien avec la Chambre d'Agriculture, l'INAO et l'ODG de l'appellation « Costières de Nîmes ».</p> <p>A ce stade, comme présenté en CDPEAN, la compensation en valeur serait de l'ordre de 334 00 € à laquelle viendront s'ajouter des mesures de compensation écologique en faveur de l'Écofinisme créé en contexte viticole (consolidation de 25 ha en vignobles par des mesures écologiques) et un éventuel soutien local au plan de reconstruction collectif porté par la profession, l'AOP Costières de Nîmes étant éligible au plan de reconstruction.</p> <p>La commune prend acte de la bonne prise en compte des ouvrages de transport de gaz.</p> <p>Les fiches GGT Gaz figurent en annexe au document 6.1.1. Liste des SUP seront translatrices par les fiches Nat'ran actuelles.</p>
---	---	---

<p>modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.</p> <p>Note la bonne intégration des règles relatives à la hauteur, aux règles d'implantation et aux exhaussements et affaiblissements des sols des ouvrages de transport d'électricité.</p>	<p>Équipements sportifs, les salles d'art et de spectacles... au sein des zones et secteurs concernés.</p> <p>Nous préférons limiter cette autorisation à la seule sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations » autorisée en UC, UE, IAU, N et A (sous réserve sur cette zone que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux ou des services urbains, ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).</p> <p>Le règlement du PLU ne sera donc pas modifié.</p>
<p>3/ Incompatibilité EBC</p> <p>Sans objet, aucun ouvrage RTE ne traversant des EBC sur la commune.</p>	<p>La nouvelle fiche de SUP T1 figure d'ores et déjà à l'annexe Servitudes d'Utilité Publique du PLU.</p> <p>L'adresse de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud corrigée sur la liste des Servitudes d'Utilité Publique.</p> <p>Le rapport de présentation du PLU sera complété par une synthèse de la servitude T1 et des dispositions spécifiques aux abords des passages à niveau.</p>
<p>NCP</p> <p>Rappel des Servitudes d'Utilité Publique et des nouvelles dispositions entrées en vigueur le 07/01/2022.</p> <p>Demande que le rapport de présentation du PLU fasse mention plus clairement des SUP de protection du DPF (SUP T1 et T1-spécifique FN)</p>	<p>La commune prend acte de l'avis favorable de l'EPTEB.</p> <p>La délimitation des EBF sera adaptée conformément à l'avis de l'EPTEB sur 32,50 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau (à priori sans grande différence avec la délimitation portée au PLU arrêté sur 10 m de part et d'autres des berges) et élargie au Sud du buffalon sur la zone Np.</p> <p>Les EBF pourront être mentionnés dans le PADD.</p>
<p>P1B Vistre Vistrenque</p> <p>Au regard de la prise en compte du risque inondation, de la ressource en eau quantitative et qualitative, ainsi que la compatibilité avec le SAGE VIVVC, l'EPTEB Vistre Vistrenque émet un avis favorable.</p> <p>Les seules remarques de l'EPTEB portent sur :</p> <p>1/ Les espaces de bon fonctionnement</p> <p>Afin d'améliorer la prise en compte des espaces de bon fonctionnement, le PLU mentionnera :</p> <ul style="list-style-type: none">- de mentionner les EBF (et/ou de les cartographier au sein du PADD et de l'OAP) trame verte et bleue ;- d'intégrer ces EBF sur une largeur de 25 m minimum (soit 12,5 m de part et	<p>La commune prend acte de l'avis favorable de l'EPTEB.</p> <p>La délimitation des EBF sera adaptée conformément à l'avis de l'EPTEB sur 32,50 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau (à priori sans grande différence avec la délimitation portée au PLU arrêté sur 10 m de part et d'autres des berges) et élargie au Sud du buffalon sur la zone Np.</p> <p>Les EBF pourront être mentionnés dans le PADD.</p>

Réponses aux avis des PPI / PLU de Manduel 38

<p>Prise en compte de l'environnement</p> <p><u>La maîtrise de la consommation d'espaces</u></p> <p>La MRAE recommande de compléter le dossier par une analyse exhaustive de la consommation des espaces naturels, naturels et forestiers déjà réalisés ou à venir entre 2021 et 2031 intégrant l'ensemble de ces espaces fonciers et de démontrer sur cette base comment la collectivité s'inscrit dans la trajectoire de baisse de la consommation définie dans le LSI, le SRADET et le SCOT</p> <p><u>La préservation des milieux naturels</u></p> <p>La MRAE recommande d'intégrer dans la révision du PLU les préconisations de l'As nationale pour le cadrage préalable de la ZAC Magna Porta notamment en précisant les mesures compensatoires (périennité, phasage, suivi ERC).</p>	<p>La démarche d'évaluation environnementale respecte la démarche éviter et réduire.</p> <p>Voici réponse à l'avis de la DDTM : la consommation projetée sur la durée du PLU sera corrigée pour intégrer notamment les emprises au sein de la zone urbaine (> 2 500 m² et 30% de la superficie du secteur UP3)</p> <p>Les versions les plus récentes du Dossier de demande d'Autorisation Environnementale et du dossier de demande de dérogation au titre des espaces protégés élaborés sous l'impulsion de Nîmes métropole et de la SPI Agate permettent d'apporter les compléments et précisions suivants sur les mesures compensatoires envisagées à ce stade des procédures :</p> <ul style="list-style-type: none">- La compensation écologique devrait être mise en œuvre sur une surface de 154 à 222 ha (résultats obtenus par la Magdeleine délimitée) pour les espaces des milieux ouverts à semi-ouverts secs, ainsi que sur des surfaces comprises entre 47 et 94 ha (reproduction) et 20 à 40 ha (alimentation) pour l'outarde campéstre, et sur des surfaces comprises entre 48 et 90 ha (reproduction) et 148 et 247 ha (alimentation) pour l'Éclodienne ordinaire. Ces surfaces pourraient pour certaines se mutualiser les types de milieux identifiés sur la compensation.- La compensation écologique sera phasée en 2 tranches afin de prendre en compte le phasage du projet en 2 phases : compensation de 126 à 130 ha pour la phase 1 correspondant aux quadrants 1, 2 et 3 du projet Magna Porta et compensation de 60 à 70 ha pour la phase 2 correspondant au dernier quadrant 4 de Magna Porta.- Pour la phase 1 de la compensation, 8 secteurs ont été retenus et les démarches foncières réalisées par la SPI Agate (en pleine propriété ou sous promesse de vente en janvier 2020) sur les communes de Manduel, Redessan, Beauvezon, Vauret, Saint-Côme-et-Maruéjols- Concernant la durée de la compensation écologique, le maître d'Ouvrage s'engage sur une durée de compensation écologique de 50 années.- Les mesures de gestion sur les secteurs retenus consistent en : la conversion et le maintien de parcelles cultivées en friche et la création de micro-habitants pour la faune (sur tous les secteurs) et, en fonction des secteurs
--	--

<p>d'autre de l'axe du cours d'eau) afin d'être compatible avec le SAGE ; -de prendre en compte l'élargissement de l'EBF qui s'étend au Sud du buffalon sur le secteur UP3.</p> <p>2/ Le fonctionnement des bassins de rétention</p> <p>Le temps de vidange du volume maximum des ouvrages d'excédent défini dans la règle n°1 du SAGE (compris entre 28 et 48 heures) mènerait à être ajouté au PLU.</p> <p>3/ Les eaux souterraines</p> <p>Il conviendrait d'identifier la zone de sauvegarde de Bellegarde dans les documents du PLU ainsi que les objectifs de protection de cette zone identifiés dans le SAGE (interdiction des ICPE et IOTA)</p> <p>4/ Les eaux superficielles</p> <p>Demande de faire apparaître les EBF des cours d'eau dans les documents de PADD et d'OAP</p>	<p>Cette disposition du règlement du SAGE sera ajoutée au règlement du PLU.</p> <p>Nous vérifierons la superposition de la zone de sauvegarde n°3 Bellegarde délimitée par le SAGE et le PPE des sources ET et Ouest de la DTM de Redessan ; délimité par le RMA du 12/07/2016</p> <p>Le terme d'EBF sera intégré à l'orientation 013 du PADD relative à la Trame Bleue et Verte et à l'OAP continué d'actuel.</p>
<p>Mairie de Rodignan</p> <p>Mairie de Bellegarde</p> <p>Mairie de Marguerites</p> <p>Mairie de Redessan</p> <p>Mairie de Bouillagues</p> <p>MRAE</p>	<p>La commune prend acte de l'avis favorable de la Mairie de Rodignan</p> <p>La commune prend acte de l'avis favorable de la Mairie de Bellegarde</p> <p>La commune prend acte de l'avis favorable de la Mairie de Marguerites</p> <p>La commune prend acte de l'avis favorable de la Mairie de Redessan</p> <p>La commune prend acte de l'avis favorable de la Mairie de Bouillagues ; le dossier de PLU approuvé sera disponible sur le Géoportail de l'urbanisme.</p> <p>Le rapport de présentation justifie de façon précise et exhaustive les raisons du choix des secteurs de développement retenus et de leur délimitation ; risques pour les secteurs vus au Nord du bourg, enjeux environnementaux forts pour le secteur de Canter perdrix, ou encore pour le zone Sud de Magna Porta. De ce fait,</p>

Réponses aux avis des PPI / PLU de Manduel 39

<p><u>La préservation de la ressource en eau</u></p> <p>La MRAE recommande de mettre en œuvre un plan d'actions permettant d'améliorer le rendement des réseaux d'alimentation en eau potable afin d'optimiser la gestion des ressources en eau et assurer une distribution plus efficace et durable</p> <p>Elle recommande également de privilégier les différentes échéances de mise en service des STEU permettant d'absorber les effluents supplémentaires induits par l'accueil de population supplémentaire. Dans l'attente de réalisation des travaux nécessaires, la MRAE recommande de conditionner l'ouverture des zones à urbaniser à la disponibilité de la ressource en eau et à la capacité des ouvrages de traitement des eaux usées à absorber les effluents supplémentaires.</p> <p>Prise en compte des risques naturels</p> <p>La MRAE souligne la bonne prise en compte des risques : étude hydraulique CEREG (caractérisant le risque inondation par débordement du grand fossé et par ruissellement) et PRIGED sur Magna Porta permettant de définir des zones d'alerte inondation plus précises, complétant le PPRi par une connaissance nouvelle des risques de ruissellement et de débordement ; intégration aux OAP des secteurs concernés de travaux et aménagements d'excédents.</p>	<p>Nous intégrerons le cas échéant le planning de travaux d'amélioration du réseau de distribution d'eau potable de Nîmes Métropole.</p> <p>Les annexes sanitaires incluent un calendrier précis de réalisation de la STEU intercommunale Buffalon, incluant les phases d'études, de procédures réglementaires, de travaux de phase 1 intéressant Manduel avec une échéance de mise en service fin 2028.</p> <p>Le renforcement de l'alimentation en eau potable de la commune à partir de la canalisation de Comps seront achevés en 2026 (échéance confirmée par NM)</p>
--	--

Réponses aux avis des PPI / PLU de Manduel 20

Réponses aux avis des PPI / PLU de Manduel 21

Annexe 13 Accès au Procès-verbal de synthèse

Procès-verbal de synthèse des observations du public
Enquête publique relative à la révision générale du PLU de Manduel
(Enquête du 17 février au 19 mars 2026)



Lien direct :

<https://drive.google.com/uc?export=view&id;=1JbCNbHWkepRNxUjAusCAjCE-WVbhqaOf>

Le document est également consultable :

- en mairie de Manduel, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- sur support numérique mis à disposition du public ;
- via le registre dématérialisé de l'enquête publique le cas échéant.

Une version papier peut être communiquée au public sur simple demande.

Annexe 14 Mémoire en réponse au PVS

ANNEXE 13

La présente annexe a pour objet de présenter, de manière détaillée, l'analyse des réponses apportées par le maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations du public.

Elle complète l'analyse figurant dans le corps du rapport (partie V), en proposant une lecture individualisée des principales contributions et des réponses associées.

Pour chaque contribution, sont présentés :

- Un résumé synthétique de l'observation ;
- La réponse du maître d'ouvrage ;
- L'observation du commissaire enquêteur.

Les contributions sont regroupées par grandes thématiques afin de faciliter la lecture.

Zonage et demandes de reclassement

Contribution n°1 (ALCANIZ Cristobal) – Reclassement parcelle AD 227-Registre numérique

Résumé : Demande de reclassement de la parcelle AD 227 (lieu-dit La Treille) de zone agricole en zone constructible, justifiée par la continuité urbaine et la conformité avec le projet d'aménagement durable.

Question pour le Maître d'ouvrage : Le reclassement de la parcelle AD 227 en zone constructible est-il justifié au regard de sa continuité avec les zones urbanisées, et comment cette demande pourrait-elle s'inscrire dans les objectifs du PADD sans porter atteinte à la préservation des espaces agricoles ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La parcelle AD 227 ne s'inscrit pas en continuité de la zone bâtie mais en est séparée par plusieurs parcelles vierges, le long de la route de Rodilhan

Elle est en outre classée en zone inondable par ruissellement.

Son classement en zone constructible serait incompatible avec :

- L'orientation 1 du PADD « Maîtriser le développement urbain » qui identifie deux secteurs d'extension sur la durée du PLH ;
- L'orientation 14 du PADD « Préserver la qualité paysagère du territoire communal » qui préconise le maintien de la coupure d'urbanisation entre Manduel et Rodilhan.

Du fait de cette discontinuité, la parcelle AD 227 sera maintenue en zone agricole A

Observation du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage indique que la parcelle concernée ne présente pas de continuité avec le tissu urbain existant et qu'elle est soumise à un risque d'inondation. Le maintien en zone agricole est justifié au regard des orientations du PADD et de la volonté de limiter l'urbanisation.

Contribution n°10 (MAUGET André) – Reclassement des secteurs Cante-Perdrix et Verger et Plan - Registre numérique

Résumé : M. Mauget André (24 Chemin des Macreux, 13460 Ste Marie de la Mer), propriétaire de plusieurs parcelles (BH 862, 619, 620, 621) dans le secteur Cante-Perdrix et de la parcelle BE 78 (Verger et Plan), s'oppose au reclassement en zone agricole proposé par le PLU pour Cante-Perdrix (actuellement en zone 1AU) et demande :

- Le maintien en zone 1AU pour Cante-Perdrix, arguant d'une incohérence territoriale (75 % du secteur déjà urbanisé) et d'un préjudice économique (promesses de vente signées dès 2006 avec 13 aménageurs).
- Le reclassement de la parcelle BE 78 en zone dédiée aux équipements sportifs/culturels (proximité avec les courts de tennis communaux), plutôt qu'en zone agricole.

Question pour le Maître d'ouvrage :

Secteur Cante-Perdrix (1AU → A) : Comment le PLU justifie-t-il le reclassement en zone agricole du secteur Cante-Perdrix (parcelles BH 862, 619, 620, 621), alors que :

- Ce secteur est déjà urbanisé à 75% (constructions au nord, est, ouest, sud) et forme une 'dent creuse' artificielle ?

Page 1 sur 16

- 13 aménageurs (2019–2024) ont manifesté un intérêt écrit pour ce secteur, confirmant son potentiel urbain ?
- Le PADD et le SCoT Sud Gard recommandent la suppression des enclaves non bâties ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le rapport de présentation du PLU justifie de façon précise

– les besoins fonciers sur la durée du PLU en matière de logements, d'équipements publics et d'activités (pages 261 à 268). En matière de logements, le besoin est estimé à 600 logements environ sur la durée du PLU dont 360 en extension de l'enveloppe urbaine correspondant à un besoin foncier de 10,3 ha maximum (sur la base de la densité minimum de 35 logements /ha imposée par le SCoT Sud Gard) ;

– le choix des secteurs d'extension au regard des enjeux environnementaux de risques et nuisances, d'accessibilité et desserte (pages 289 à 302) ; en application des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation des sols définis par la Loi Climat et Résilience et des attentes des services de l'Etat (voir avis DDTM).

Cette approche a de fait conduit à ne retenir que 2 secteurs d'extension à vocation d'habitat - Fumérien et Terre de Vergers - et à classer en zone agricole A, le secteur Cante Perdrix présentant des enjeux de biodiversité plus marqués (étude BIOTOPE portant sur le secteur) et une accessibilité plus complexe (traversée du grand fossé et création d'un barreau de liaison avec la RD 346/route de Bouillargues).

Par ailleurs, il convient de préciser que :

- Les parcelles BH 862, 619, 620, 621 ne constituent pas une « dent creuse » ou une « enclave non bâtie » celle-ci étant définie comme un tènement vierge ou sein d'un tissu bâti.
- L'argument selon lequel les parcelles concernées ne sont plus exploitées par l'agriculture et ne doivent en conséquence pas être classées en zone A n'est pas recevable. Le classement en zone agricole A n'a en effet pas vocation à être limité aux seules terres exploitées mais également aux terres présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme dispose que : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »
- L'argument selon lequel les parcelles concernées sont actuellement « à urbaniser » n'est pas recevable. L'article L.153-31 issu de la Loi du 23 Novembre 2018 applicable au PLU de Manduel, dispose en effet que « l'ouverture d'une zone à urbaniser qui dans les 9 ans suivant sa création (soit dans le cas présent février 2016) n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier » doit se faire par révision du PLU. Une zone AU fermée de plus de 9 ans ne doit donc plus être considérée comme potentiellement urbanisable.
- Le SCoT Sud Gard a donné un avis favorable au projet de PLU arrêté.
- Les promesses de ventes signées par des aménageurs n'ont pas pour effet de rendre ou de maintenir un terrain en zone à urbaniser.
- L'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme concerne le caractère inviolable et sacré de la propriété et le fait que nul ne peut en être privé sauf nécessité publique et sous condition d'une juste et préalable indemnité ; il ne porte pas sur le caractère constructible de la propriété et sur la modification de celui-ci dans le cadre d'une révision d'un document d'urbanisme.

Aucun critère ne justifiant leur classement en zone à urbaniser, les parcelles BH 862, 619, 620, 621 sont maintenues en zone A.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage justifie le reclassement en zone agricole par les objectifs de réduction de la consommation foncière et par les caractéristiques du site. Les arguments avancés reposent sur les orientations du PADD et le cadre réglementaire.

Parcelle BE 78 (Verger et Plan) : Pourquoi la parcelle BE 78, non exploitée agricultuellement et mitoyenne aux équipements sportifs communaux, ne pourrait-elle pas être reclassée en zone dédiée aux équipements ludiques/sportifs, plutôt qu'en zone agricole ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Page 2 sur 16

Les besoins fonciers en équipements publics sont également justifiés au rapport de présentation. Une extension de l'emprise des actuels tennis (ER inclus dans le secteur UP4) ainsi que la création d'un pôle d'équipements publics (zone 1AU) de 1,2 ha, en connexion avec la future zone d'habitat de Terre des Vergers sont d'ores et déjà inscrits au projet de PLU, conformément à l'orientation OS du PADD.

Au regard de ces projets et des besoins identifiés, il n'y a pas de nécessité d'étendre la zone constructible à vocation d'équipements.

La parcelle BE 78, par ailleurs largement inondable par ruissellement, est par conséquent maintenue en zone A.

Observation du commissaire enquêteur

La réponse indique que les besoins en équipements sont déjà couverts par d'autres secteurs et que la parcelle présente des contraintes, notamment liées au risque d'inondation.

Procédure et équité : Quelle procédure permettrait d'étudier ces demandes (maintien en 1AU pour Cante-Perdrix, reclassement de BE 78) dans le cadre de la révision du PLU, en garantissant une concertation équilibrée avec les propriétaires concernés ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Au regard des besoins fonciers justifiés par le PLU, des orientations du PADD et de l'objectif de maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le classement en AU de la zone de Cante perdrix et de la parcelle BE 78 ne peut être envisagé dans le cadre de la présente révision du PLU.

Seule une prochaine procédure de révision générale du PLU, à échéance du document, pourrait permettre d'étudier ces demandes sous réserve de justification d'un besoin foncier correspondant.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage indique que ces demandes ne peuvent être examinées dans le cadre de la présente révision et relèveraient d'une procédure ultérieure.

Contribution n°3 (LACROIX Guillaume) – Classement quartier des Castors

Résumé : Opposition au classement en zone UC du quartier des Castors par crainte d'une densification excessive et une atteinte à la qualité de vie.

Question pour le Maître d'ouvrage : Le classement en zone UC du quartier des Castors est-il compatible avec les objectifs de développement urbain maîtrisé, notamment au regard des contraintes de stationnement, de la capacité des réseaux et de la préservation de l'unité architecturale ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le quartier des Castors, par sa typologie, relève de la zone d'habitat pavillonnaire ; il n'est pas comparable aux quartiers classés en zone UB, localisés en déconnexion du centre bourg et à proximité immédiate de sources de nuisances (RD 999 et voie ferrée, casse automobile SEDEM 30).

Le classement du quartier des Castors en zone UC répond à l'orientation O1 du PADD qui, en cohérence avec les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, prévoit de répondre à une part notable des besoins en logements par renouvellement urbain, qu'il s'agisse de la requalification du parc vacant, de la mutation d'emprises ou de bâtiments d'activités ou encore de l'optimisation foncière de parcelles déjà bâties.

Le quartier des Castors sera donc maintenu en zone UC

Il convient toutefois de souligner que le règlement de la zone UC encadre la densification des parcelles bâties et donc l'évolution du quartier au travers notamment :

- De la limitation de l'emprise au sol à 40% de la surface de l'unité foncière,
- Du maintien d'une surface non imperméabilisée représentant 40% ou moins de la surface de l'unité foncière,
- De la limitation de la hauteur des constructions à 7,50 m à l'égout et 9,00 au faitage,
- Mais également d'obligations de stationnement qui de fait peuvent limiter les possibilités de nouvelles habitations (2 places de stationnement par logement nouvellement créé).

Observation du commissaire enquêteur

Page 3 sur 16

La réponse du maître d'ouvrage justifie le maintien du classement en zone UC par les objectifs de densification maîtrisée et par l'encadrement réglementaire existant. Les éléments apportés précisent les limites imposées à cette densification.

Contribution n°6 (LAHONDES Grégory) – Reclassement chemin de Fumérien

Résumé : Demande de réexamen du zonage de la parcelle (chemin de Fumérien), actuellement en UE1, alors que les parcelles voisines sont en UC.

Question pour le Maître d'ouvrage : Quels critères objectifs pourraient justifier un reclassement en zone UC de la parcelle du chemin de Fumérien, et quelles procédures permettraient d'étudier cette demande ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

En cohérence avec l'orientation O18 du PADD « Soutenir le développement des activités économiques existantes » qui identifie la zone d'activités de Fumérien comme un pôle économique à conforter, la délimitation de la zone UE1, calée sur la RD 3 et le Chemin de Fumérien, n'a pas été modifiée. Même si un certain nombre de parcelles accueillent aujourd'hui des habitations (par « dérive » du règlement initial de la zone qui autorisait les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone), la volonté communale est de maintenir la vocation de cette zone. L'ensemble des parcelles initialement incluses dans la zone UE de Fumérien ont en conséquence été reclassées en zone UE1.

Aucun critère objectif ne permettant de justifier le reclassement de la parcelle de M. Lahondes en zone UC, cette parcelle sera maintenue en zone UE1

Observation du commissaire enquêteur

La réponse met en avant la volonté de maintenir la vocation économique du secteur. Le refus de reclassement repose sur l'absence de critères justifiant une évolution du zonage.

Contribution n°8 (COSTERASTE Sylvie) – Classement chemin de Saint-Paul

Résumé : Demande de classement en zone constructible du chemin de Saint-Paul (200 m de part et d'autre), justifiée par l'absence de risque inondable et la desserte par les transports en commun.

Question pour le Maître d'ouvrage : Quels critères objectifs justifieraient un classement en zone constructible du chemin de Saint-Paul, et comment cette modification s'intégrerait-elle dans les orientations du PLU ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le rapport de présentation PLU justifie de façon précise :

- Les besoins fonciers sur la durée du PLU en matière de logements, d'équipements publics et d'activités (pages 261 à 268) ;
- Le choix des secteurs d'extension au regard des enjeux environnementaux de risques et nuisances, d'accessibilité et desserte (pages 289 à 302).

Le secteur compris entre le lotissement M. Eyssette et la SEDEM n'a pas été retenu comme secteur potentiel d'extension de l'urbanisation et ce pour plusieurs raisons :

- Il aurait pour conséquence d'accroître les surfaces constructibles au-delà des besoins identifiés et serait contraire à l'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Orientation O1 du PADD)
- Il se traduirait par le prolongement d'une urbanisation linéaire le long d'un axe viaire (Chemin de Saint-Paul), sans cohérence urbaine et ce jusqu'à une activité nuisante (SEDEM)
- Il est en outre pour sa partie Ouest inclus dans le périmètre de protection rapprochée du captage des Vieilles Fontaines dont le règlement (cf. rapport hydrogéologique du 23 mai 2011) interdit les creusements de plus de 50 cm de profondeur, les canalisations et les dispositifs de traitement des eaux usées, ce qui exclut de nouvelles constructions. La non-constructibilité de cette partie Ouest se traduirait en conséquence par une rupture, sans cohérence urbaine

En conclusion, aucun critère ne peut justifier un classement en zone constructible des terrains bordant le Chemin de Saint-Paul. Pour les raisons évoquées ci-avant, la zone constructible ne sera pas étendue le long du Chemin de Saint-Paul.

Page 4 sur 16

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage justifie le maintien du classement en zone agricole par les objectifs de limitation de la consommation d'espace et par les contraintes identifiées sur le secteur. Les éléments apportés s'inscrivent dans les orientations du PADD et du rapport de présentation.

Contribution n°15 (RAVAT Régis) – Création d'une zone constructible entre la Seden et le lotissement M. Eyssette – registre papier

Résumé : M. et Mme Régis Ravat (3h0 Chemin de la Vieille Fontaine, Manduel) demandent la création d'une zone constructible entre la Seden et le lotissement M. Eyssette, sur le chemin de Saint-Paul (zone actuellement non inondable).

Question pour le maître d'ouvrage : La création d'une zone constructible entre la Seden et le lotissement M. Eyssette (chemin de Saint-Paul) est-elle compatible avec les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Voir réponse contribution n°8

Le rapport de présentation PLU justifie de façon précise :

- Les besoins fonciers sur la durée du PLU en matière de logements, d'équipements publics et d'activités (pages 261 à 268) ;
- Le choix des secteurs d'extension au regard des enjeux environnementaux de risques et nuisances, d'accessibilité et desserte (pages 289 à 302).

Le secteur compris entre le lotissement M. Eyssette et la SEDEM n'a pas été retenu comme secteur potentiel d'extension de l'urbanisation et ce pour plusieurs raisons :

- Il aurait pour conséquence d'accroître les surfaces constructibles au-delà des besoins identifiés et serait contraire à l'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Il se traduirait par le prolongement d'une urbanisation linéaire le long d'un axe viaire (Chemin de Saint-Paul), sans cohérence urbaine, et ce jusqu'à une activité nuisante (SEDEM)
- Il est pour sa partie Ouest inclus dans le périmètre de protection rapprochée du captage des Vieilles Fontaines dont le règlement (cf. rapport hydrogéologique du 23 mai 2011) interdit les creusements de plus de 50 cm de profondeur, les canalisations et les dispositifs de traitement des eaux usées, ce qui exclut de nouvelles constructions. La non-constructibilité de cette partie Ouest se traduirait en conséquence par une rupture, sans cohérence urbaine
- En conclusion, aucun critère ne peut justifier un classement en zone constructible des terrains bordant le Chemin de Saint-Paul.

Pour les raisons évoquées ci-avant, la zone entre la SEDEM et le lotissement M. Eyssette sera maintenue en zone A.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage justifie le maintien du classement en zone agricole par les objectifs de limitation de la consommation d'espace et par les contraintes identifiées sur le secteur. Les éléments apportés s'inscrivent dans les orientations du PADD et du rapport de présentation.

Contribution n°11 (SCI LABRO Lahondes) – Reclassement UE1/UC

Résumé : Demande de reclassement en zone UC de la parcelle (chemin de Fumérien), actuellement en UE1, ou à défaut d'une dérogation.

Question pour le Maître d'ouvrage : Quels critères objectifs pourraient justifier un reclassement en zone UC de la parcelle du chemin de Fumérien, et quelles procédures seraient applicables pour examiner cette demande dans le cadre de la révision du PLU ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

En cohérence avec l'orientation O18 du PADD « Soutenir le développement des activités économiques existantes » qui identifie la zone d'activités de Fumérien comme un pôle économique à conforter, la délimitation de la zone UE1, calée sur la RD 3 et le Chemin de Fumérien, n'a pas été modifiée. Même si un certain nombre de parcelles accueillent

Page 5 sur 16

- Absence de mise en compatibilité : Le PLU ne prend pas en compte les orientations du SRC 2024 (alors que le SCOT Sud-Gard date de 2019).
- Interdiction des nouvelles carrières : Le règlement interdit explicitement les exploitations de carrières (hors site existant), contrairement au SRC qui prévoit des extensions ou remplacements dans un rayon proche.
- Risque de pénurie : Sans nouvelles carrières, le territoire devra importer des granulats depuis la vallée du Rhône (+100 km), avec des impacts sur les coûts, l'environnement (CO₂), et le trafic routier.

Demandes concrètes :

1. Modifier le règlement pour permettre l'ouverture de nouvelles carrières alluvionnaires (sous conditions d'autorisation environnementale).
2. Intégrer les gisements d'intérêt régional (GIR) dans les documents graphiques (art. R. 151-34 du Code de l'urbanisme).
3. Prévoir des zones d'extension pour les carrières existantes, en cohérence avec le SRC.

Questions pour le maître d'ouvrage

Compatibilité avec le SRC

Comment le PLU compte-t-il se mettre en compatibilité avec le Schéma Régional des Carrières 2024, alors que :

- Le règlement interdit les nouvelles carrières (hors site existant), alors que le SRC prévoit des extensions ou remplacements ?
- Les gisements alluvionnaires (GIR) ne sont pas identifiés dans les documents graphiques (art. R. 151-34) ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le PLU de Manduel, par la délimitation d'une secteur Nm spécifique autorise d'ores et déjà l'exploitation d'une carrière (et son extension récente) sur le secteur Jasse des Cabres et l'Étang. En ce sens il n'obère pas l'exploitation de ce site, conformément aux dispositions du Schéma Régional des carrières.

Concernant l'ouverture de nouvelles carrières, la position de la commune est :

- De ne pas l'autoriser de façon systématique sur l'ensemble du territoire communal ;
- Mais de conditionner cette possibilité à des projets bien définis, ayant fait l'objet d'études environnementales et réglementaires validées par les services de l'Etat et autres personnes publiques (dont le département du Gard notamment si usage de RD). La commune pourra alors engager une procédure de Mise en Compatibilité du PLU soumise à évaluation environnementale et à concertation avec la population locale (compte tenu notamment des incidences potentielles sur l'environnement, la biodiversité, la qualité des eaux souterraines, les paysages mais également l'agriculture et l'environnement bâti proche).

NB : Après vérification, il s'avère que la cartographie du Schéma Régional des Carrières n'identifie sur le territoire de Manduel ni gisement potentiellement exploitable d'intérêt national, ni gisement potentiellement exploitable d'intérêt régional localisé.

Le SRC précise que les travaux de définition et d'identification des gisements de granulats d'intérêt particulier (qualifiés comme tels sur la base de critères de rareté à l'échelle de la zone de chalandise de l'ordre de 40 km maximum pour un granulat à usage commun, d'incapacité de substitution, de qualité ou regard d'un usage particulier, de positionnement sur le marché, d'approvisionnement d'un bassin ...) n'ont pas été réalisés dans le cadre de l'élaboration du Schéma Régional.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage indique que le PLU n'exclut pas totalement les projets de carrières mais les conditionne à des procédures ultérieures. La réponse met en avant une approche au cas par cas. Si cette réponse adopte une approche pragmatique, elle ne résout pas les incertitudes juridiques liées à la compatibilité du PLU avec le SRC 2024. Pour sécuriser le projet.

Certains éléments, notamment relatifs à l'intégration des orientations du Schéma régional des carrières, pourraient être précisés.

Pénurie et logistique : Quelles mesures sont prévues pour éviter une pénurie de granulats (importation depuis la vallée du Rhône) et ses impacts (coûts, CO₂, trafic) ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Page 7 sur 16

aujourd'hui des habitations (par « dérive » du règlement initial de la zone qui autorisait les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone), la volonté communale est de maintenir la vocation de cette zone. L'ensemble des parcelles initialement incluses dans la zone UE de Fumérien ont en conséquence été reclassées en zone UE1.

Aucun critère objectif ne permettant de justifier le reclassement de la parcelle de M. Lahondes en zone UC, cette parcelle sera maintenue en zone UE1. Le règlement de la zone UE1 interdit la construction de nouveaux logements et autorise uniquement le changement de destination des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation de la révision du PLU en logement, sous réserve que ce logement soit lié à l'activité exercée sur la parcelle.

Observation du commissaire enquêteur

La réponse confirme la volonté de maintenir la vocation économique du secteur et précise les possibilités limitées de changement de destination.

Projets économiques et activités

Contribution n°2 (VSB Énergies Nouvelles) – Projet agrivoltaïque - Registre numérique

Résumé : Demande de clarification du règlement de la zone A pour autoriser les projets agrivoltaïques (parcelles BD 185, 186, 37), en soulignant l'ambiguïté sur l'interdiction des parcs photovoltaïques.

Question pour le Maître d'ouvrage : Comment le PLU peut-il intégrer explicitement les projets agrivoltaïques en zone A, tout en garantissant la priorité à l'activité agricole et la compatibilité avec les orientations du PADD ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'article L. 111-27 définit comme des installations nécessaires à l'exploitation agricole, pour l'application de l'article L. 151-11, les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du Code de l'énergie qui dispose que :

« Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- 1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- 2° L'adaptation au changement climatique ;
- 3° La protection contre les aléas ;
- 4° L'amélioration du bien-être animal »

Le règlement de la zone A du PLU autorise donc de fait en zone agricole A les installations agrivoltaïques répondant à ces critères, à la différence des parcs et champs photovoltaïques sans apport de service à l'activité agricole.

Pour autant et pour éviter toute interprétation, l'alinéa relatif à l'interdiction des parcs et champs photovoltaïque sera complété afin de préciser que cette interdiction ne s'applique pas aux installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du Code de l'énergie.

Cette adaptation est compatible avec le PADD et notamment avec :

- L'orientation O16 qui préconise de favoriser un développement maîtrisé des énergies renouvelables ;
- L'orientation O18 qui vise à pérenniser l'activité agricole et à favoriser son développement.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage précise que les installations agrivoltaïques sont autorisées sous conditions, conformément au Code de l'énergie, et qu'une clarification du règlement sera apportée. Cette réponse apporte un éclairage utile sur l'interprétation du règlement. La réponse du maître d'ouvrage est technique et s'appuie sur le Code de l'énergie.

Contribution n°18 (LAFARGE Granulats) – Compatibilité du PLU avec le Schéma Régional des Carrières (SRC) - Registre numérique

Résumé : Lafarge Granulats (représentée par Mme Ardouvin) souligne l'incompatibilité du projet de PLU avec le Schéma Régional des Carrières (SRC) approuvé le 16/02/2024. 3 points critiques sont relevés :

Page 6 sur 16

La prise en compte de la pénurie de granulats ne relève pas d'une problématique purement communale. Pour autant, la commune pourra envisager une mise en compatibilité de son PLU avec un projet de carrière suffisamment avancé, ayant fait l'objet de l'ensemble des études techniques et environnementales (étude d'impact / évaluation environnementale) validées par les services compétents.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage indique que la prise en compte de cette problématique relève d'une échelle supra-communale et que des adaptations du PLU pourront être envisagées dans le cadre de procédures ultérieures. Cette réponse renvoie à des évolutions dépendantes de projets et d'études à venir.

Zones d'extension : Comment le PLU prévoit-il d'intégrer les zones d'extension des carrières existantes (rayon de quelques km, comme le prévoit le SRC) ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'intégration d'un éventuel projet d'extension de carrière se fera par mise en compatibilité du PLU avec projet d'intérêt général, une fois un projet finalisé (emprise, modalités d'exploitations, phasage) et les études techniques et environnementales (étude d'impact / évaluation environnementale) validées par les services compétents.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage précise que l'intégration d'éventuels projets d'extension de carrières interviendrait dans le cadre de procédures de mise en compatibilité du PLU. Cette réponse confirme une approche conditionnée à la présentation de projets aboutis.

Contribution n°13 (COMBE Quentin & GUICHARD Louis) – Installation agricole

Résumé : Demande d'information sur la possibilité d'installer un lieu de stockage et de transformation agricole.

Pas de question à relayer

Contribution n°12 (REMEZY Stéphanie & Henri) – Changement de destination

Résumé : Demande d'identification d'un bâtiment (parcelle AV 59) pour un changement de destination vers un gîte équestre, en complément d'une activité agricole.

Questions pour le Maître d'ouvrage : Le projet de gîte équestre sur la parcelle AV 59 est-il compatible avec les orientations du PADD et les règles de la zone A, et quelles procédures permettraient de valider le changement de destination ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le changement de destination d'un bâtiment existant sur la parcelle AV 59 vers une activité d'accueil complémentaire à l'activité agricole principale est autorisée par l'article L. 151-11-2° du Code de l'urbanisme (sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF).

Il est également compatible avec l'orientation O18 du PADD qui précise que « la commune souhaite permettre d'envisager le changement de destination de bâtiments agricoles existants, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme », et ce dans un objectif de développement d'activités complémentaires à l'exploitation agricole.

Le bâtiment situé sur la parcelle AV59 sera en conséquence identifié au plan de zonage du PLU au titre de l'article L. 151-11-2° du Code de l'urbanisme (identification par un O)

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage indique que le projet est compatible avec la réglementation, sous réserve d'autorisations spécifiques. Une évolution du document est prévue.

Cadre de vie et nuisances

Contribution n°5 (Riverains Magna Porta) – Nuisances et zone tampon - Registre numérique

Page 8 sur 16

Résumé : Préoccupations des riverains sur les nuisances (bruit, circulation, dépréciation immobilière) liées au projet Magna Porta, avec demande de zone tampon, réduction des hauteurs, et interdiction des activités nocturnes.

Questions pour le Maître d'ouvrage : Quelles mesures concrètes sont prévues pour atténuer les nuisances du projet Magna Porta sur les riverains, et comment seront-elles opposables ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

En réponse à la demande exprimée par les riverains, la connexion entre le projet Magna Porta et le Chemin Vieux de Campuget, initialement envisagée comme un cheminement modes doux, ne sera finalement pas mise en œuvre ; le chemin existant ne supportera en conséquence aucun flux supplémentaire de circulation lié à l'opération. L'OAP Magna Porta sera modifiée en conséquence.

Concernant la hauteur des futures constructions, la programmation induisant une hauteur pouvant aller jusqu'à R+4/R+5 concerne uniquement les bâtiments à usage tertiaire et de services, positionnés le long de l'Avenue Philippe Lamour et en bordure de voie fret, donc au plus loin des habitations riveraines existantes. L'impact résultant des constructions dont la hauteur pourrait aller jusqu'à R+4 / R+5 sera donc limité.

La programmation industrielle est quant à elle positionnée en "fond" de projet, plus au droit des habitations existantes. Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives et de prospect s'appliqueront et permettront le retrait des futurs bâtiments, qui seront à priori de moindre hauteur que les immeubles tertiaires susmentionnés. Il sera également envisageable, dans le cadre du travail d'approfondissement du projet sur ce quadrat 4 (non encore démarré) et d'élaboration de la demande de permis d'aménagement de ce quadrat, de prévoir des prescriptions complémentaires à la parcelle telles que le traitement paysager renforcé des retraits pour les lots situés en limite des riverains.

Concernant les nuisances éventuelles de certaines activités industrielles, les entreprises qui s'implantent sur ce quadrat 4 ne sont à ce jour pas connues. Néanmoins, elles devront réaliser les études afférentes à leur activité et respecter les normes en vigueur (construction, travail de nuit, impacts sonores, microclimatiques, etc.). Seules les activités dont l'exploitation n'est pas incompatible avec la présence d'habitations à proximité pourront s'implanter sur ce secteur, ce qui limitera également les nuisances susceptibles d'être induites ; ce dernier point sera intégré à l'OAP Magna Porta

Concernant les flux PL, le projet a été conçu de façon à ce que les voies circulables publiques ne soient pas positionnées au droit des emprises habitées. De cette façon, les bâtiments feront écran aux nuisances liées à la circulation des VL/PL. Les dessertes à l'intérieur des lots ne sont pas connues à ce jour puisqu'aucun projet de construction ne peut être encore déposé pour instruction. Là encore, des prescriptions à la parcelle pourraient être édictées dans le cadre des autorisations d'urbanisme ultérieures pour les lots localisés au droit des habitations existantes.

La commune veillera à l'intégration effective de ces prescriptions au permis d'aménager.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte des éléments sur l'évolution du projet, notamment la suppression d'une connexion et la prise en compte des nuisances. Les mesures évoquées restent en partie conditionnées aux phases ultérieures du projet.

Contribution n°9 (DUMORTIER Stéphane) - Système de protection contre les nuisances sonores liées à la RD3 - Registre numérique

Résumé : M. Dumortier Stéphane (31 Rue de Toscane, 30129 Manduel) demande l'étude d'un système de protection contre les nuisances sonores liées au développement des flux de la RD3, à la sortie de Manduel, du fait de l'extension de la zone Magna Porta.

Question pour le maître d'ouvrage : Quelles mesures (études acoustiques, dispositifs anti-bruit) sont prévues pour protéger les riverains de la RD3 contre les nuisances sonores liées à l'extension de Magna Porta ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le projet Magna Porta est soumis à étude d'impact qui précisera les éventuelles incidences sonores du projet liées à la fois aux activités hébergées et aux flux de véhicules attendus. Cette étude d'impact, soumise à validation des services de l'Etat et de la Mission régionale de l'Environnement Occitanie, précisera le cas échéant, les mesures réductrices à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Page 9 sur 16

Le rappelés, à une modification du PLU après réalisation d'une étude de ruissellement qui viendra définir les aménagements nécessaires à l'exondement des terrains pour une pluie de référence centennale ou historique conformément à la doctrine de l'Etat dans le département du Gard.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage indique l'absence de foncier actuellement disponible et envisage une possibilité future dans une zone à urbaniser. Cette réponse met en évidence une contrainte foncière, tout en ouvrant une perspective conditionnelle. Bien que la réponse du maître d'ouvrage s'appuie sur des contraintes foncières et réglementaires, elle ne répond pas aux enjeux juridiques soulevés par l'association, notamment la conformité de l'interdiction générale avec les principes de liberté de culte et de proportionnalité. La réponse n'apporte pas d'éléments complets permettant d'apprécier les implications juridiques d'une interdiction générale. Par ailleurs, le report de la question à une éventuelle révision future du PLU ne constitue pas une solution immédiate et pourrait être interprété comme une insuffisance de prise en compte des droits fondamentaux dans le projet actuel.

Questions techniques et erreurs matérielles

Contribution n° 21 (DAUMAS) – Erreur de cartographie (roubine inexistante sur AO 38/30)

Résumé : M. Daumas (propriétaire des parcelles AO 38 et AO 30) signale une erreur de cartographie :

Les documents graphiques du PLU font apparaître une « roubine » (fossé) en limite de ses parcelles, imposant une bande inconstructible de 10 mètres (règlement PLU : art. 25, p. 78).

Problème : Ce fossé n'existe pas physiquement sur le terrain, ce qui crée une contrainte illégitime (interdiction de construire, installer des clôtures). Il demande la suppression de cette roubine sur les plans de zonage et le retrait de la bande inconstructible de 10 mètres associée. Il propose une visite sur site pour constater l'absence du cours d'eau.

Question pour le maître d'ouvrage : Comment le PLU compte-t-il

1. Corriger l'erreur de cartographie (roubine inexistante sur AO 38/30) et supprimer la bande inconstructible de 10 mètres qui en découle ?
2. Garantir la conformité des documents graphiques avec la réalité du terrain, comme le demande la DDTM (art. R. 153-12) ?
3. Éviter des erreurs similaires pour les autres parcelles, via quel protocole de vérification (visites terrain, croisement avec les études hydrauliques) ?

En superposition des Espaces de Bon Fonctionnement délimités à la demande de l'EPTB Vistre Vidourle sur la base des espaces identifiés par le SAGE, la DDTM demande que soit délimité un franc bord inconstructible de 10 m de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau et fossés de façon à prendre en compte le risque d'érosion de berges.

Les fossés ont été en conséquence été reportés au plan de zonage du PLU sur la base de la cartographie IGN du réseau hydrographique ; seuls les principaux fossés et roubines ont effectivement été vérifiés sur le terrain.

Dans le cas présent, la roubine ayant disparu (bien que portée à la base de données IGN), la marge de retrait sera supprimée.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage reconnaît une erreur de cartographie et prévoit sa correction. Cette réponse apporte une clarification directe à la situation signalée.

Contribution n°9 (RTE) – Servitudes I4

Résumé : Observations sur l'intégration des servitudes I4 (ouvrages électriques) dans le PLU, avec demande de clarification des règles de maintenance et de sécurité. La réponse du maître d'ouvrage indique que le PLU ne sera pas modifié pour répondre aux demandes de RTE sur les servitudes I4.

Question pour le Maître d'ouvrage : Quels mécanismes (guides, annexes, concertation avec la DDTM/ARS) seront mis en place pour garantir la sécurité des ouvrages électriques, la clarté des règles pour les usagers, et une interprétation uniforme entre les acteurs concernés ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Page 11 sur 16

Ces mesures ne sont pas définies au stade du PLU, mais au stade projet / permis d'aménager. La commune sera toutefois vigilante à la prise en compte effective de ces mesures par le projet.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage indique que les incidences sonores du projet feront l'objet d'une étude d'impact et que les mesures éventuelles seront définies à un stade ultérieur. Cette réponse renvoie l'appréciation des nuisances à des études complémentaires.

Contribution n°14 (MICHEL Ludovic) – Dispositif anti-bruit RD 999

Résumé : Demande d'autorisation pour construire un mur anti-bruit (jusqu'à 2,50 m) le long de la RD 999 (zone UB, secteur Gravaison), avec validation par étude acoustique.

Question pour le Maître d'ouvrage : Quelles règles du PLU permettent d'autoriser un dispositif anti-bruit (jusqu'à 2,50 m) le long de la RD 999, et comment une étude acoustique pourrait-elle valider sa conformité avec les objectifs du PLU et les contraintes paysagères ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'édification d'un mur anti-bruit le long de la RD 999 ne pourrait être envisagé qu'en lien avec le Département (avec étude acoustique), sans préjuger de son impact paysager et des contraintes de recul imposées le long de la RD ; ce mur, s'agissant non pas d'un mur de clôture mais d'une construction spécifique, sera soumis à autorisation d'urbanisme.

Observation du commissaire enquêteur

La réponse indique que la réalisation d'un tel dispositif relève d'une autorisation spécifique et dépend d'études complémentaires, notamment acoustiques

Équipements et usages spécifiques

Contribution n°4 (Association culturelle des musulmans) – Lieux de culte – registre numérique

Résumé : Demande de modification du règlement pour autoriser les lieux de culte, actuellement interdits dans toutes les zones, en invoquant la liberté de culte (loi de 1905) et la jurisprudence.

Question pour le Maître d'ouvrage : Comment concilier l'interdiction actuelle des lieux de culte dans le PLU avec les principes de liberté de culte (loi de 1905, jurisprudence) et les orientations du PADD, tout en encadrant les enjeux d'insertion urbaine et de neutralité ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le constat est qu'il n'existe pas aujourd'hui d'emprise foncière suffisante au sein de la zone urbaine de Manduel (zones UA et UC à vocation d'habitat, zone UE à vocation d'activités ou encore zones UP à vocation d'équipements publics) pour accueillir un lieu de culte, à fortiori sans risque de troubles pour le voisinage (circulation, stationnement...).

Les zones IAU délimitées par le PLU ne permettent pas non plus l'accueil d'un tel équipement :

- Les zones IAU à vocation d'habitat ont été strictement délimitées en fonction des besoins en logements et ne permettent donc pas d'accueillir une emprise à vocation de lieu de culte sans réduire en conséquence les capacités de production de logements.

- Le programme et la concession d'aménagement de la zone IAU de Magna Porta, relevant de la compétence de Nîmes Métropole, ne prévoit pas la réalisation d'un lieu de culte.

- Enfin la zone IAU à vocation d'équipement public est fléchée au PADD (orientation O5 – Adapter l'offre d'équipements aux besoins de la population actuelle et future) vers un usage sportif et de loisirs ; la réalisation d'un lieu de culte sur ce secteur serait susceptible d'être considérée comme non compatible avec le PADD.

Pour cette raison, aucune zone n'ayant été identifiée en capacité d'accueillir un lieu de culte, la commune a retenu le principe d'interdire la réalisation d'un tel équipement sur l'ensemble des zones U et AU « ouvertes » délimitées par le PLU.

Ceci étant, il est proposé d'étudier la possibilité d'autoriser la réalisation de lieu de culte sur la zone IIAU à vocation d'activités en extension de la zone UE1 de Fumérien ; l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée, nous

Page 10 sur 16

La réponse à la contribution n°9 a d'ores et déjà été apportée dans les réponses aux avis des Personnes Publiques Associées. Les ouvrages de transport d'électricité HT et THT seront reportés à titre d'information sur le règlement graphique du PLU (en complément du plan des servitudes d'utilité publique).

Le document « Prévenir pour RTE construire » transmis par RTE et précisant les modalités d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme à proximité d'une ligne, sera annexé au règlement du PLU à titre informatif, permettant ainsi une meilleure information des usagers.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage indique que les servitudes seront mieux intégrées dans les documents et annexes. Cette réponse vise à améliorer la lisibilité sans modifier le fond du projet.

Contribution n°16 (CHEVALLIER Georges) – Emprise au sol et vis-à-vis dans la ZAC Fumérien – registre papier

Résumé : M. et Mme Chevallier Georges (49 Rue de Toscane, Manduel) demandent le passage d'une emprise au sol constructible de 34 % à 60 % (40% ?) pour leur habitation (parcelle AK 0780, ZAC Fumérien). Il mentionne l'absence de vis-à-vis avec les futures constructions de l'autre côté du chemin de Bellegarde (distance réglementée ou hauteur limitée).

Question pour le maître d'ouvrage : Comment le PLU pourrait-il justifier une augmentation de l'emprise au sol de 34 % à 60 % pour la parcelle AK 0780 (ZAC Fumérien), sans créer de déséquilibre avec les autres propriétaires

Réponse du Maître d'ouvrage :

La parcelle AK 0780 est classée en zone UC dont l'emprise au sol est d'ores et déjà de 40%

Le règlement du secteur IAU1a auquel font référence M. et Mme Chevallier impose un recul des constructions de 4,00 m minimum de l'alignement du Chemin de Bellegarde ; l'OAP du secteur IAU1 prévoit par ailleurs un linéaire paysager le long du Chemin de Bellegarde qui contribuera à l'intégration paysagère des constructions.

Le règlement du secteur IAU1a limite la hauteur des constructions à 9,00 m au faitage et R+1. A la demande de la DDTM, la hauteur des constructions autorisées sur ce secteur devrait être portée à R+2 ; toutefois pour écarter tout vis-à-vis pour les maisons existantes limitrophes du secteur, l'OAP précisera que les immeubles en R+2 seront localisés sur la partie centrale ou Ouest du secteur, tandis que les parcelles situées le long du Chemin de Bellegarde et du chemin du Pont de Claux ou de parcelles déjà bâties au Sud, seront réservées à des constructions en R+1.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage précise les règles applicables en matière d'emprise au sol et de hauteur des constructions, ainsi que les dispositions prévues pour limiter les effets de vis-à-vis. Ces éléments apportent des précisions sur l'encadrement réglementaire du secteur.

Gestion de l'eau et contraintes techniques

Contribution n°7 (PERRIER Benjamin & Emma) – Ouvrages hydrauliques

Résumé : Préoccupations sur l'impact des ouvrages hydrauliques (bassins de rétention) sur les parcelles BE1211–BE1215, avec demande de précisions sur leur localisation et leur impact sur la constructibilité.

Question pour le Maître d'ouvrage : Comment le PLU garantit-il que les ouvrages hydrauliques sur les parcelles BE1211–BE1215 n'entraveront pas de manière disproportionnée les projets futurs des propriétaires ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La zone IAU2 de Terre des Vergers est une zone dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement compatible avec les orientations portées à l'OAP. Les propriétaires ne pourront donc construire de façon « autonome » sur les parcelles qu'ils détiennent aujourd'hui.

L'aménageur qui réalisera l'opération devra en tout état de cause en maîtriser l'assiette foncière dans le cadre de négociations avec les actuels propriétaires, sans distinction d'aménagement futur (construction, voirie, espaces verts ou ouvrages hydrauliques). Il s'agit là de négociations d'ordre privé, auxquelles la commune ne sera pas partie prenante.

Page 12 sur 16

Les ouvrages d'exondement figurant à l'OAP de Terres de Vergers (fossé d'interception, bassins d'exondement en série, fossé le long du chemin de Saint-Gilles) dont la mise en œuvre conditionne l'urbanisation de la zone, ont été définis par l'étude CEREG portée en annexe 6.6.2 du PLU et ont été validés par la DDTM.

Le texte de l'OAP Terres de Vergers indique que la configuration et le dimensionnement de ces bassins d'exondement pourront être précisés dans le cadre des études réglementaires au titre de la Loi sur l'eau ; par contre le principe d'exondement figurant à l'OAP devra être respecté. De même, l'emprise des bassins de compensation à l'imperméabilisation (logiquement en point bas) est portée à titre indicatif sur le schéma d'illustration de l'OAP et sera précisée au stade projet.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage précise que l'aménagement relève d'une opération globale et que les modalités techniques seront définies ultérieurement. Les impacts exacts dépendront des études à venir. La réponse du maître d'ouvrage apporte des éléments sur le cadre général, sans préciser l'ensemble des modalités de mise en œuvre. Plusieurs risques sont identifiables :

- Incertitude juridique sur les restrictions futures (constructibilité, servitudes).
- Absence de cadre contraignant pour les études à venir (délais, concertation, transparence).
- Risque de responsabilité administrative en cas de préjudice non compensé.

Contribution n°4 (LUCHESI Jean-Noël) – Impact du projet sur le chemin du Pont de Claux Registre Papier

Résumé : M. Luchesi interroge sur le devenir du chemin du Pont de Claux dans le futur projet de suite à la création d'un nouveau bâtiment (non précisé) et l'impact en aval du pont de Claux (lavoir) sur l'écoulement des eaux pluviales.

Question pour le maître d'ouvrage : Comment le PLU prend-il en compte le devenir du chemin du Pont de Claux dans les projets de construction et les impacts hydrauliques en aval du lavoir ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'OAP du secteur Fumérien prévoit un accès principal depuis le Chemin de Bellegarde et un « éventuel » accès secondaire depuis le Chemin du Pont de Claux dont il est bien dit qu'il restera en tout état de cause limité (accès SDIS)

La Mairie envisage d'ailleurs, si cet accès secondaire devait être mis en place, de n'autoriser qu'une sortie vers la Route de Bellegarde, de façon à limiter les éventuels flux vers le centre village par le Chemin du Pont de Claux OU de limiter cet accès aux seuls véhicules de secours (SDIS).

Cernant la question hydraulique, l'aménagement du secteur IAU1 de Fumérien intègre la réalisation de bassins dit de compensation à l'imperméabilisation des sols, dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisés conformément à la doctrine de l'Etat dans le département du Gard ou sur la base du dossier Loi sur l'Eau auquel l'opération pourrait être soumise, de façon à éviter tout impact hydraulique en aval.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage indique que les modalités d'accès au secteur concerné sont encadrées par l'OAP, avec une limitation des flux sur le chemin du Pont de Claux. Il précise également que les aménagements hydrauliques prévus visent à éviter tout impact en aval. Ces éléments apportent des précisions sur la gestion des circulations et des eaux pluviales.

Divers

Contribution n°11 (SALMON Martine) – Voie de contournement et extensions de construction – registre numérique

Résumé : Mme Salmon Martine (812 Chemin du Pont de Claux, 30129 Manduel) interroge sur :

- L'absence de projet précis concernant la voie de contournement de l'ancienne RD de Campuget pour le projet Magna Porta.
- Les autorisations d'extension de construction existante qui prévoient une réduction au PLU à 66 (non précisé : 66 m² ? 66 % ?).

Question pour le maître d'ouvrage : Comment le PLU précise-t-il :

Page 13 sur 16

pour l'Édicicône criard. Ces surfaces pourront pour certaines se mutualiser les types de milieux identifiés sur la compensation.

La SPL Agate s'est d'ores et déjà assuré de la maîtrise foncière (en pleine propriété ou promesse de vente) des 8 sites de compensation correspondant à la phase 1 de réalisation de Magna Porta (quadrants 1 à 3) sur les communes de Manduel, Redessan, Beauvoisin, Vauvert et Saint-Côme-et-Maruéjols.

L'encadrement et le suivi des mesures de compensation seront assurés au travers de :

- L'élaboration et le renouvellement tous les 5 ans d'un plan de gestion permettant d'ajuster au besoin les actions de gestion envisagées ;
- La réalisation d'un état initial préalable à tous travaux permettant de connaître assez finement les espèces et enjeux présents sur les parcelles retenues pour la compensation
- La réalisation d'un état zéro des sites de compensation et de suivis écologiques sur les 50 années de la compensation.
- La mise en place d'une coordination générale des mesures compensatoires visant à vérifier la bonne mise en œuvre des actions de gestion préconisées. Un bilan annuel des actions réalisées et/ou de l'état des milieux sera transmis annuellement à la DREAL pour informer cette dernière de l'avancée et du devenir des mesures de compensation écologique

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage détaille les modalités de mise en œuvre des mesures compensatoires, notamment dans le cadre du projet Magna Porta, en précisant leur encadrement réglementaire et leur suivi dans le temps. Ces éléments apportent des précisions sur les dispositifs envisagés, dont la mise en œuvre effective relèvera des procédures environnementales.

Sur la prise en compte des risques et des servitudes

- Les modalités d'intégration effective des contraintes (risques, servitudes) dans les documents réglementaires et leur opposabilité ;
- Les conditions d'instruction des projets situés dans des secteurs à enjeu.

Réponse du M.O.

L'ensemble des servitudes sont reportées au plan des servitudes d'utilité publique et indiquées en préambule du règlement de chaque zone ou secteur de façon à faciliter l'information des pétitionnaires.

Les zones de risques inondation (par débordement et ruissellement) sont portées au règlement graphique du PLU (plans 5.1 et 5.2) et indiquées en préambule du règlement de chaque zone ou secteur de façon à faciliter l'information des pétitionnaires. Les dispositions réglementaires applicables en zone de débordement du PPRI sont portées en Annexe 6.1.3 du PLU et les dispositions applicables en zone de ruissellement au chapitre VI du règlement.

Les zones d'alerte feu de forêt sont portées au plan 5.3 et les dispositions réglementaires applicables aux zones d'alerte au chapitre VII du règlement.

Ces dispositions permettent à la fois une bonne information des pétitionnaires et une instruction sécurisée des projets en secteurs à enjeu.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage détaille les modalités de mise en œuvre des mesures compensatoires, notamment dans le cadre du projet Magna Porta, en précisant leur encadrement réglementaire et leur suivi dans le temps. Ces éléments apportent des précisions sur les dispositifs envisagés, dont la mise en œuvre effective relèvera des procédures environnementales.

Sur la coordination entre acteurs

- Les modalités de concertation prévues avec les services et organismes concernés (État, gestionnaires de réseaux, etc.) pour les secteurs sensibles ;
- Les outils de coordination envisagés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Réponse du M.O.

Page 15 sur 16

- Le tracé et le calendrier de la voie de contournement de l'ancienne RD de Campuget pour le projet Magna Porta ?
- Les règles d'extension de construction mentionnées par Mme Salmon, et leur articulation avec les documents graphiques ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Mme Salmon fait à priori référence au Chemin Vieux de Campuget.

Suite aux demandes exprimées par les riverains Sud de Magna Porta, la connexion entre le projet Magna Porta et le Chemin Vieux de Campuget, initialement envisagée comme un cheminement modes doux, ne sera finalement pas mise en œuvre ; le chemin existant ne supportera en conséquence aucun flux supplémentaire de circulation lié à l'opération. L'OAP Magna Porta sera modifiée en conséquence.

Le règlement de la zone A autorise l'extension des habitations existantes d'une surface de plancher d'au moins 80 m² dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et de 200 m² de surface de plancher totale après extension.

Le PLU avant révision « pastille » la parcelle AK 282 en secteur Nc défini comme un secteur de constructibilité limitée à l'intérieur de laquelle est seule autorisée l'extension limitée des constructions existantes de surface de plancher au moins égale à 80 m², à hauteur de 30% de la surface de plancher et de 200 m² de surface totale.

L'abaissement de 30% à 20% de la possibilité d'extension répond à l'enjeu de moindre artificialisation d'espace et à la doctrine de la CDPENAF qui a émis un avis favorable.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage précise que la connexion envisagée avec le chemin concerné ne sera finalement pas réalisée et apporte des éléments de clarification sur les règles d'extension applicables. Cette réponse permet de préciser à la fois l'évolution du projet et le cadre réglementaire applicable aux constructions existantes.

ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

1 Synthèse des observations des PPA

L'analyse des avis émis par les personnes publiques associées fait apparaître plusieurs thématiques récurrentes appelant des précisions. Ces observations portent principalement sur la consommation d'espace, la prise en compte des risques, l'intégration des servitudes, les enjeux agricoles, ainsi que l'adéquation entre urbanisation et capacités des réseaux. Les réponses apportées par le maître d'ouvrage permettent de couvrir une partie de ces observations. Toutefois, certains éléments appellent des compléments afin de préciser les modalités opérationnelles ou les conditions de mise en œuvre.

3. Questions du commissaire enquêteur

Au regard des éléments ci-dessus, le maître d'ouvrage est invité à apporter les précisions suivantes :

Sur la consommation d'espace et les compensations

- Les modalités de mise en œuvre, de localisation et de suivi des mesures compensatoires envisagées ;
- Les outils permettant d'assurer le suivi dans le temps de ces engagements.

Réponse du M.O.

Le projet d'aménagement Magna Porta fait l'objet des procédures suivantes :

- Autorisation environnementale au titre des installations, ouvrages, travaux et activités mentionnées à l'article L. 214-3 du Code de l'Environnement
- Evaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000
- Dossier de demande de dérogation « espèces protégées »

Le projet étant soumis à la procédure administrative dite d'autorisation environnementale unique, tous ces dossiers seront déposés en même temps auprès des services instructeurs. Ces dossiers définissent les mesures compensatoires que s'engage à mettre en œuvre la maîtrise d'ouvrage et ce sur une durée de 50 ans. Ces mesures portent sur une surface de 134 à 222 ha (résultats obtenus pour la Magicienne dentelée) pour les espèces des milieux ouverts à semi-ouverts secs, ainsi que sur des surfaces comprises entre 47 et 94 ha (reproduction) et 20 à 40 ha (alimentation) pour l'Outarde canepetière, et sur des surfaces comprises entre 48 et 90 ha (reproduction) et 149 et 247 ha (alimentation)

Page 14 sur 16

Les services instructeurs - Ville et Nîmes Métropole - portent une attention particulière à l'information et à la prise en compte dans les autorisations d'urbanisme à l'existence de servitudes et de réseaux (consultation préalable des gestionnaires de réseau : Natran, RTE, Nîmes Métropole pour les réseaux AEP et EU).

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage précise que les services instructeurs assurent une concertation avec les gestionnaires de réseaux et les services compétents lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Cette réponse décrit les modalités de coordination mises en œuvre.

Sur les projets structurants

- Les conditions de mise en œuvre des engagements associés aux projets structurants, notamment en matière d'infrastructures et de mesures d'accompagnement ;
- Les modalités de suivi des études complémentaires annoncées.

Réponse du M.O.

La mise en œuvre des engagements associés au projet Magna Porta (concernant notamment le quadrat 4 et les mesures visant à réduire les potentielles nuisances pour les riverains) fera l'objet d'une attention particulière de la commune au stade du permis d'aménager.

La mise en œuvre des mesures compensatoires sera quant à elle suivie par la DREAL Occitane

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage indique que la mise en œuvre des engagements associés aux projets structurants fera l'objet d'un suivi au stade des autorisations d'urbanisme, et que certaines mesures relèvent également du contrôle des services de l'État. Cette réponse renvoie à des étapes ultérieures de mise en œuvre.

Sur le suivi et l'information du public

- Les dispositifs envisagés pour assurer le suivi des engagements pris dans le cadre du PLU ;
- Les modalités d'information du public sur la mise en œuvre de ces mesures.

Réponse du M.O.

La municipalité s'engage à la poursuite de l'information de la population sur l'avancement des projets majeurs (habitat, équipements publics, Magna Porta) selon diverses modalités : (réunions publiques, site internet et réseaux sociaux de la commune...), en lien avec Nîmes métropole concernant la zone Magna Porta.

Observation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage indique que des dispositifs d'information du public seront mis en place pour accompagner la réalisation des projets, notamment via des supports de communication municipaux. Cette réponse précise les modalités d'information envisagées.

4. Conclusion

Les avis des personnes publiques associées mettent en évidence des points d'attention classiques pour un document d'urbanisme de cette ampleur.

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage permettent d'apporter des éléments de clarification. Les précisions sollicitées ci-dessus visent à compléter ces éléments afin de sécuriser la mise en œuvre opérationnelle du projet et d'en assurer la lisibilité. Toutefois, certaines modalités de mise en œuvre restent dépendantes d'études ou de procédures ultérieures.

Page 16 sur 16

Annexe 15 Demande de report de remise du rapport

Nîmes, le 12 avril 2026

Objet Remise du rapport d'enquête publique – PLU de Manduel

Monsieur le Maire,

Suite à la réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage consécutif au procès-verbal de synthèse, je procède actuellement à l'examen détaillé de l'ensemble des éléments produits, en vue de leur prise en compte dans la rédaction du rapport et des conclusions motivées.

Au regard du volume des observations et de la nature des réponses apportées, cet examen appelle un temps d'analyse complémentaire afin de garantir une restitution complète, fidèle et cohérente des éléments du dossier.

Dans ces conditions, la remise du rapport interviendrait, avec votre accord, le mardi 28 avril 2026 dans l'après-midi.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ma sollicitation et reste naturellement à votre disposition pour tout échange utile.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pascal Besson



Commissaire enquêteur

Annexe 16 Réponse à la demande de report de remise du rapport



Monsieur le Maire,

à

N/Réf. : DGS/DB-2026-04-52244-D
Direction générale des services

**Monsieur le Commissaire enquêteur
Pascal BESSON**

mairie@manduel.fr

Manduel, le 16 avril 2026

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'accuse bonne réception de votre message du 12 avril 2026 dans lequel vous m'indiquez souhaiter remettre votre rapport le mardi 28 avril 2026 dans l'après-midi.

N'ayant aucune objection particulière à formuler, j'ai le plaisir de vous donner mon accord pour une remise de votre document à la date indiquée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes sincères salutations.

Le Maire,
David-Alexandre ROUX

