

# Lancement de la révision générale du PLU de Manduel

Le Plan Local d'Urbanisme de Manduel a été approuvé par délibération du 21 décembre rectifié par délibération du 5 février 2007. Depuis il a évolué de la manière suivante : deux modifications respectivement approuvées le 18 novembre 2011 et le 29 Juin 2019, quatre modifications simplifiées approuvées le 29 mars 2013, le 28 février 2015, le 27 janvier 2018 et le 23 mars 2019, et trois révisions simplifiées approuvées le 6 décembre 2013, le 12 novembre 2012 et le 5 novembre 2016. Le PLU est aujourd'hui en cours de révision générale afin de doter la commune d'un document actualisé, adapté aux besoins de la population et intégrant notamment les lois Grenelle, ALUR, LAAF et Macron.

## Evolution du cadre législatif et règlementaire

Depuis 2000 et la parution de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (dite SRU), les POS ont été remplacés par les Plans Locaux d'Urbanisme. Ces nouveaux documents d'urbanisme communaux occupent une place centrale dans la gestion des politiques publiques.

En effet, les PLU sont dotés d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, pièce centrale du document, dans lequel est affiché le **projet politique de la commune en terme de développement urbain et d'aménagement communal pour les 10 à 15 prochaines années**. Le zonage et le règlement des zones du PLU, distribuant notamment les droits à construire, sont une traduction règlementaire du PADD du PLU de la commune.

Les lois SRU, d'Engagement National pour l'Environnement (dites Grenelle de l'Environnement I et II en 2012), d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR en 2014), d'Avenir pour l'Alimentation, l'Agriculture et la Forêt (dite loi LAAF en 2014) et Macron d'août 2015, sont venues renforcer les **directives nationales en matière d'aménagement du territoire avec lesquelles les PLU doivent être compatibles**.

Par ailleurs, la réforme pour la **modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme** entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, devra permettre à la commune de mettre à jour son projet de territoire avec des outils mieux adaptés aux enjeux actuels.

Le PLU devra également **être compatible** avec les documents supra communaux en vigueur tels que le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard (**SCOT**) et le programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole (**PLH**), et prendre en compte les Servitudes d'Utilité Publiques impactant le territoire communal tel que le Plan de Prévention du Risque Inondation (**PPRI**).

**L'ensemble de ces éléments a conduit la commune de Manduel à prescrire le 8 décembre 2020 la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme** afin d'orchestrer et de maîtriser son développement urbain à venir. Pour l'assister tout au long de l'élaboration de son PLU, la commune a retenu le bureau d'études d'urbanisme Altereo.

## Quels sont les apports des dernières évolutions en matière d'urbanisme ?

Les lois Grenelle I et II ont apporté les évolutions suivantes dans les PLU :

- La principale nouveauté réside dans l'obligation d'effectuer une analyse de la consommation foncière des sols qu'ils soient agricoles, naturels ou forestiers.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit présenter les orientations générales que la collectivité a retenu pour son territoire en termes de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête de manière plus précise les orientations concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il doit définir des objectifs de modération de la consommation d'espace.

La Loi ALUR induit la nécessité de réaliser une analyse de la capacité de densification et/ou de mutation des espaces bâtis de la commune. Les conclusions de cette analyse constituent – avec celle de l'analyse de la consommation d'espace – le socle permettant à la commune de définir des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard et en cohérence avec les tendances observées sur la commune sur la période passée.

La Loi ALUR supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement des PLU.

La Loi LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) d'octobre 2014 puis la Loi Macron d'août 2015, viennent assouplir le volet « urbanisme » de la loi ALUR, et notamment les occupations et utilisations en zones agricole et naturelle.

## Vers l'affirmation d'un projet communal

La commune souhaite élaborer un projet communal répondant aux objectifs suivants :

- Prendre en compte les **évolutions législatives et réglementaires** telles que la loi Grenelle de l'environnement, la loi ALUR et la modernisation du code de l'urbanisme ;
- Mettre en compatibilité le PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard (**SCOT**) et le Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole (**PLH**) ;
- Mettre en compatibilité le PLU avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (**PPRI**) approuvé le 04 avril 2014 et l'aléa ruissellement ;
- **Maîtriser le développement démographique de Manduel avec l'intention de rester en dessous du seuil de 8 000 habitants à l'horizon 2030 ;**
- Penser et maîtriser un développement urbain en priorisant une **densification de l'enveloppe urbaine** existante tout en y associant une **extension urbaine maîtrisée** ;
- Poursuivre un objectif de **mixité sociale de l'habitat**,
- Penser **l'aménagement économique et agricole** du territoire ;
- **Moderniser le PLU existant** et notamment **remédier aux dysfonctionnements** liés au document existant qui peuvent être source de difficultés d'application (modernisation et amélioration du règlement, adaptation du zonage aux besoins, actualisation des annexes, actualisation des emplacements réservés ...)

Ce projet sera élaboré sur la base d'un partage et d'échanges avec tous les acteurs et notamment la population, afin de garantir un **projet durable et opérationnel**.

## Une démarche concertée

Conformément au Code de l'Urbanisme, la révision du Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'une **consultation des Personnes Publiques Associées** (représentants de l'Etat, du Département, de la Région, des Chambres consulaires, de la Communauté de Communes...) **et de la population**.

La concertation avec la population sera orchestrée autour de **plusieurs moyens** :

- **Des réunions publiques**, à l'occasion des étapes-clés du projet. La population y sera tenue informée de l'avancée du projet de PLU et pourra intervenir afin de faire part de ses interrogations et propositions. Les annonces des réunions publiques seront faites par affichage, parution sur le site internet de la commune ainsi que dans un journal local. Le format de la réunion publique sera adaptée en fonction du contexte sanitaire et de la réglementation en vigueur.
- **La mise en place d'un registre de la concertation** disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture. Les observations pourront être adressées à Monsieur le Maire par courrier ou être consignées dans le

registre. Ce registre sera maintenu tout au long de la procédure de révision du PLU et jusqu'à l'arrêt du projet en conseil municipal.

- **L'insertion d'articles spécifiques dans le bulletin municipal** permettant de suivre l'avancer de la révision du PLU pour chacune des grandes étapes.
- **Le site internet de la commune**, [www.manduel.fr](http://www.manduel.fr), accessible à la population, regroupera l'ensemble des délibérations liées au PLU, les supports et les comptes rendus des réunions publiques du PLU.

## Rappel : qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.

Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire.

Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

## Que contient un PLU ?

### Le rapport de présentation

expose le diagnostic territorial et environnemental de la commune

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

permet à la commune de définir son projet urbain en fixant les grandes orientations en matière de développement

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

permettent d'élaborer des projets spécifiques sur des sites à enjeux

### Le zonage

permet de délimiter les zones urbanisées, à urbaniser, agricoles et naturelles

### Le Règlement

fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones

## Les Annexes

comprennent les documents et informations diverses en matière d'assainissement, d'archéologie, de servitude etc.

## Quels sont les objectifs du PLU ?

En matière d'urbanisme et dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques doit viser les objectifs suivants :

### 1- Objectif d'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- Les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

### 2- Objectifs de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale

- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

### 3- Objectifs de protection et de prévention :

- Pour la sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

## Comment se déroule la procédure ?

