



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

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

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 (moindre sensibilité en termes de biodiversité, secteurs hors zonage PPRI) et par des critères de fonctionnement urbain (qualité des accès et 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).

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 EXZECO.

7/ Les OAP du secteur Terre de Vergers

Sur quel critère la zone des bassins d'exondement a été calé 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'ont été 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 envisagés, 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.