

Département du Gard

Commune de Manduel

ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision générale du Plan local d'urbanisme



CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique du 17 février 2026 au 19 mars 2026

Pascal Besson, le 28 avril 2026

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

Table des matières

I. Contexte et objet de l'enquête publique.....	1
II. Déroulement de l'enquête	1
III. Conclusions motivées	2
III.1. Appréciation générale du projet	2
III.2 Apports de l'enquête publique à l'élaboration du projet.....	2
III.3 – Conclusions sur la concertation préalable	3
III.4– Conclusions sur le déroulement de l'enquête publique	3
III.5 – Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête	4
III.6 – Conclusions sur les avis des Personnes Publiques Associées.....	4
III.7 – Conclusions sur les observations du public.....	4
IV – Avis du commissaire enquêteur	5
IV.1 Réserves.....	5
Réserve n°1 – Traduction des engagements environnementaux.....	5
Réserve n°2 – Aménagements hydrauliques et propriétés privées	5
IV.2 Recommandations.....	6
Recommandation n°1 – Prise en compte des capacités des réseaux	6
Recommandation n°2 – Lisibilité du document et information du public	6
Recommandation n°3 – Suivi des engagements environnementaux.....	6
Recommandation n°4 – Encadrement des études et procédures ultérieures.....	6
Recommandation n°5 – Prise en compte des impacts sur les propriétés privées	6
IV.3 Conclusion générale	7

I. Contexte et objet de l'enquête publique

L'enquête publique a porté 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, puis arrêtée le 30 septembre 2025. Elle a été soumise à enquête publique par l'arrêté municipal n°015/2026 du 19 janvier 2026.

Cette révision a pour objet d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions législatives et réglementaires, d'assurer sa compatibilité avec les documents de planification supérieurs (notamment le SCOT Sud Gard), et d'accompagner le développement maîtrisé du territoire communal.

Elle intègre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles pour quatre zones stratégiques :

- Secteur Fumérien (IAU1)
- Secteur Terre des Vergers / secteur Sud (IAU2/IAUp)
- Secteur Magna Porta (IAUe), classé d'intérêt communautaire par le SCOT
- Secteur central Rue de Saint-Gilles / Rue Jeanne d'Arc prolongée

Une OAP thématique est également dédiée à la préservation des continuités écologiques et de la biodiversité.

II. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 17 février 2026 au 19 mars 2026 inclus, soit une durée de 31 jours, conforme à l'arrêté municipal n°015/2026 du 19 janvier 2026.

Les mesures de publicité légale (Midi Libre, Objectif Gard, affichage en mairie) ont été mises en œuvre dans des conditions conformes aux exigences réglementaires et ont permis une information effective du public.

Le dossier a été mis à disposition en version papier et numérique, permettant un accès effectif aux différentes pièces pendant toute la durée de l'enquête.

Le public a pu s'exprimer selon les modalités prévues.

Trente-sept observations ont été enregistrées lors de l'enquête publique, réparties comme suit : vingt-deux sur le registre papier, quatorze sur le registre numérique et une par courrier. Après suppression des doublons, trente-deux observations uniques ont été consignées et synthétisées dans un procès-verbal de synthèse, puis transmises au maître d'ouvrage, qui a produit un mémoire en réponse.

Le commissaire enquêteur estime que le déroulement de l'enquête publique a été conforme aux dispositions applicables, sans irrégularité de nature à entacher la procédure.

III. Conclusions motivées

III.1. Appréciation générale du projet

Le projet de révision du PLU de Manduel présente une cohérence d'ensemble avec les orientations du PADD et les documents supra-communaux, comme en témoignent les avis des Personnes Publiques Associées. Ces derniers, assortis de remarques techniques ou de demandes de précision, n'ont pas remis en cause les orientations fondamentales du projet. Ils ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la commune.

Il traduit une maîtrise de la consommation foncière, fondée sur un équilibre entre densification des espaces urbanisés et ouverture maîtrisée de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Cette logique concilie urbanisation, préservation des espaces agricoles et prise en compte des contraintes environnementales, notamment à travers :

- un développement de l'habitat combinant extension et renouvellement urbain,
- la mise en œuvre d'opérations structurantes à vocation économique.

Le dossier, formellement complet et globalement accessible, malgré un niveau de technicité susceptible de limiter son appropriation par un public non spécialiste, appelle toutefois des ajustements sur des points de vigilance identifiés :

- la capacité des réseaux ;
- la précision de certaines mesures environnementales ;
- les modalités de mise en œuvre opérationnelle de certains projets.

Ces points appellent des ajustements ou des précisions, sans remettre en cause l'économie générale du projet.

III.2 Apports de l'enquête publique à l'élaboration du projet

L'enquête publique a permis de recueillir les observations du public portant principalement sur le zonage, les projets d'aménagement, les nuisances et certaines questions techniques.

Les observations du public, à la fois nombreuses et argumentées, traduisent des préoccupations légitimes, en particulier celles liées aux situations individuelles. Aucune opposition de principe n'est cependant exprimée.

Le mémoire produit par le maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse apporte des éléments de clarification utiles, permettant de répondre à une part significative des observations formulées.

Toutefois, certaines réponses renvoient à des études ou procédures ultérieures, ce qui limite, à ce stade, la portée opérationnelle de certains engagements.

Le commissaire enquêteur considère que l'enquête publique a rempli son rôle d'information, d'expression et d'éclairage de la décision publique.

III.3 – Conclusions sur la concertation préalable

Conformément aux articles L.103-1 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, une concertation préalable a été menée avant l'arrêt du projet de révision générale du PLU par le conseil municipal.

Cette concertation, menée sur une période prolongée, a mobilisé plusieurs dispositifs pour informer le public et recueillir ses contributions avec :

- des réunions publiques et ateliers thématiques ;
- la possibilité de déposer des observations écrites.

Ces modalités, adaptées à la taille de la commune et à l'enjeu du PLU, ont permis une participation diversifiée et représentative.

La concertation a assuré une information complète du public et recueilli des expressions variées. Les contributions ont porté principalement sur des demandes d'ajustement et des préoccupations locales, sans faire apparaître d'opposition de principe.

Toutefois, certaines limites ont été relevées, notamment en raison de la technicité de certains documents et d'une participation inégale selon les publics concernés. Ces limites ont conduit à une attention accrue portée à l'information et à l'explication du projet au cours de la procédure.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur considère que la concertation préalable a été conduite de manière globalement satisfaisante et a contribué utilement à l'élaboration du projet.

III.4– Conclusions sur le déroulement de l'enquête publique

La procédure de l'enquête publique unique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manduel s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires applicables et à l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête.

Le PLU de Manduel a été soumis à une évaluation environnementale systématique (art. R. 104-1 du Code de l'urbanisme), conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme applicables aux révisions générales de PLU.

L'information du public a été assurée dans des conditions conformes aux exigences réglementaires, notamment par voie d'affichage, de publication dans la presse et de mise à disposition du dossier en version papier et numérique.

Les différentes voies de consultation ont permis au public de prendre connaissance des pièces du dossier dans des conditions satisfaisantes.

Le public a pu formuler ses observations librement selon les modalités prévues. L'ensemble des observations reçues a été régulièrement enregistré et traité, garantissant la traçabilité de la participation.

À l'issue de l'enquête, le procès-verbal de synthèse a été transmis au maître d'ouvrage, qui a produit un mémoire en réponse dans les délais impartis.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur estime que le déroulement de l'enquête publique a été régulier, transparent et conforme aux dispositions applicables, sans irrégularité de nature à entacher la procédure.

III.5 – Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique a été élaboré par l'Agence régionale de Nîmes / Pôle Études Sud d'URBANIS, sous la direction de Madame Corinne Snabre, cheffe de projet. Il comprenait l'ensemble des pièces prévues par les dispositions du Code de l'urbanisme applicables aux plans locaux d'urbanisme, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement écrit et graphique ainsi que les annexes.

Le dossier apparaît globalement complet, structuré et conforme aux exigences réglementaires.

Certaines imperfections formelles ont pu être relevées, notamment en matière de lisibilité de certains documents graphiques ou de précision ponctuelle de certaines informations. Celles-ci ont, pour partie, fait l'objet de corrections ou de précisions en cours de procédure.

Ces éléments n'ont toutefois pas été de nature à altérer la compréhension globale du dossier ni à empêcher le public de formuler des observations éclairées.

III.6 – Conclusions sur les avis des Personnes Publiques Associées

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été transmis aux Personnes Publiques Associées dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

Les avis ont été recueillis dans le cadre de la procédure prévue par le Code de l'urbanisme. Les avis non transmis dans les délais étant réputés favorables.

Les avis, pour l'essentiel favorables, parfois assortis de remarques, de réserves ou de demandes de précision portant principalement sur des aspects techniques, environnementaux ou réglementaires du projet.

Les observations formulées ont notamment porté sur la consommation d'espace, la prise en compte des risques naturels, les mesures environnementales et les modalités de compensation, ainsi que la lisibilité de certaines servitudes et dispositions graphiques du règlement.

L'ensemble des remarques formulées a été transmis au maître d'ouvrage avant l'ouverture de l'enquête publique et a fait l'objet d'un mémoire en réponse, analysé par le commissaire enquêteur dans le cadre du présent rapport.

Les réponses apportées apparaissent globalement satisfaisantes. Elles traduisent la prise en compte effective des remarques formulées, tout en laissant subsister certains points de vigilance repris dans les conclusions du commissaire enquêteur.

III.7 – Conclusions sur les observations du public

Les observations du public ont porté principalement sur des demandes de modification du zonage, des préoccupations relatives au cadre de vie et des questions techniques.

Elles traduisent des préoccupations locales légitimes, souvent liées à des situations individuelles, ainsi qu'à la mise en œuvre opérationnelle de certains projets, notamment en matière de nuisances, de réseaux et de lisibilité des documents.

Le commissaire enquêteur relève que ces observations ont, pour partie, conduit à des ajustements ponctuels ou à des précisions apportées par le maître d'ouvrage, notamment en matière de correction d'erreurs matérielles et de clarification de certaines dispositions du règlement ou des documents graphiques.

Toutefois, elles n'ont pas fait apparaître d'opposition de principe au projet ni de remise en cause de ses orientations fondamentales.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur estime que les observations du public appellent principalement des ajustements ou des clarifications ponctuelles, sans nécessiter de modification substantielle du projet.

IV – Avis du commissaire enquêteur

Au regard de l'ensemble des éléments du dossier, des observations du public et des réponses apportées par le maître d'ouvrage,

le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manduel, assorti de réserves et de recommandations.

Cet avis favorable repose notamment sur :

- la cohérence globale du projet avec les orientations du SCoT Sud Gard et du PADD 2025 ;
- le respect des procédures légales (concertation préalable, enquête publique, avis des PPA) ;
- la prise en compte effective des observations du public et des PPA, avec des réponses argumentées et proportionnées figurant dans les deux mémoires de réponses.

IV.1 Réserves

Les réserves suivantes visent à préciser certains aspects du projet dont la mise en œuvre nécessite des compléments ou des clarifications, afin d'en garantir la lisibilité et la bonne application.

Réserve n°1 – Traduction des engagements environnementaux

Il est demandé que les engagements relatifs aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation, notamment dans le cadre des projets structurants, fassent l'objet d'une formalisation plus précise dans les documents du PLU, afin d'en assurer la lisibilité et l'effectivité.

Réserve n°2 – Aménagements hydrauliques et propriétés privées

Il est demandé que les modalités d'intervention envisagées dans le cadre des aménagements hydrauliques, notamment lorsqu'elles sont susceptibles d'affecter des parcelles privées, fassent l'objet de précisions suffisantes dans les documents du PLU ou dans des documents annexes, afin d'en assurer la compréhension et l'information des propriétaires concernés.

IV.2 Recommandations

Les recommandations suivantes visent à améliorer la lisibilité du document, les conditions de mise en œuvre du projet et l'information du public, sans remettre en cause le sens de l'avis émis.

Recommandation n°1 - Prise en compte des capacités des réseaux

Il est recommandé que le développement de l'urbanisation soit conditionné à la capacité effective des réseaux, notamment en matière d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées.

Cette condition devrait être appréciée en cohérence avec le calendrier de réalisation des équipements nécessaires.

Recommandation n°2 - Lisibilité du document et information du public

Il est recommandé de renforcer la lisibilité du document, notamment pour le public non spécialiste, par une présentation plus synthétique des principaux enjeux, du zonage et des règles applicables.

Il est également recommandé de poursuivre les actions d'information du public lors des phases opérationnelles, afin d'accompagner la mise en œuvre du projet.

Recommandation n°3 - Suivi des engagements environnementaux

Il est recommandé de mettre en place un dispositif de suivi des engagements environnementaux, afin d'en garantir la mise en œuvre effective dans le temps.

Recommandation n°4 - Encadrement des études et procédures ultérieures

Il est recommandé que les études complémentaires nécessaires à la mise en œuvre de certains aménagements, notamment en matière hydraulique, soient accompagnées :

- d'un calendrier prévisionnel ;
- d'une information régulière du public et des propriétaires concernés ;
- d'une clarification des modalités de prise en compte de leurs résultats dans les décisions ultérieures.

Recommandation n°5 - Prise en compte des impacts sur les propriétés privées

Il est recommandé que la collectivité veille, lors de la mise en œuvre opérationnelle du projet, à préciser les modalités de prise en compte des impacts éventuels sur les propriétés privées, notamment en matière :

- de restrictions d'usage ;
- d'accès ;
- et, le cas échéant, de dispositifs de compensation.

IV.3 Conclusion générale

Le projet de révision du PLU de la commune de Manduel s'inscrit dans une démarche de structuration du développement du territoire.

Il répond à des objectifs identifiés et s'appuie sur un cadre réglementaire et stratégique cohérent.

Il peut être approuvé, sous réserve de la prise en compte effective des éléments formulés dans le présent avis.

Il apparaît de nature à permettre un développement maîtrisé du territoire communal, de manière équilibrée entre urbanisation, préservation des espaces naturels et gestion des risques.

Fait à Nîmes, le 28 avril 2026

Le commissaire enquêteur

Pascal Besson

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Pascal Besson', written over a horizontal line.