

# Manduel

VILLE DE MANDUEL 



Commune de Manduel

---

Révision du PLU

Réunion publique

20 Juin 2023

**Le déroulement de la révision du PLU**

**Le contexte réglementaire de la révision du PLU**

**Les perspectives de développement de Manduel**

**Les orientations du PADD**

# 01

/ LE DEROULEMENT DE LA REVISION DU PLU

## Les grandes étapes de la révision du PLU

**Délibération de prescription de la révision du PLU du  
08/12/2020 modifiée le 21/01/2021**

**Constitution du dossier de PLU**

**Arrêt du projet de PLU par délibération du CM**

**Consultation des Services de l'Etat et autres organismes**

**Enquête publique**

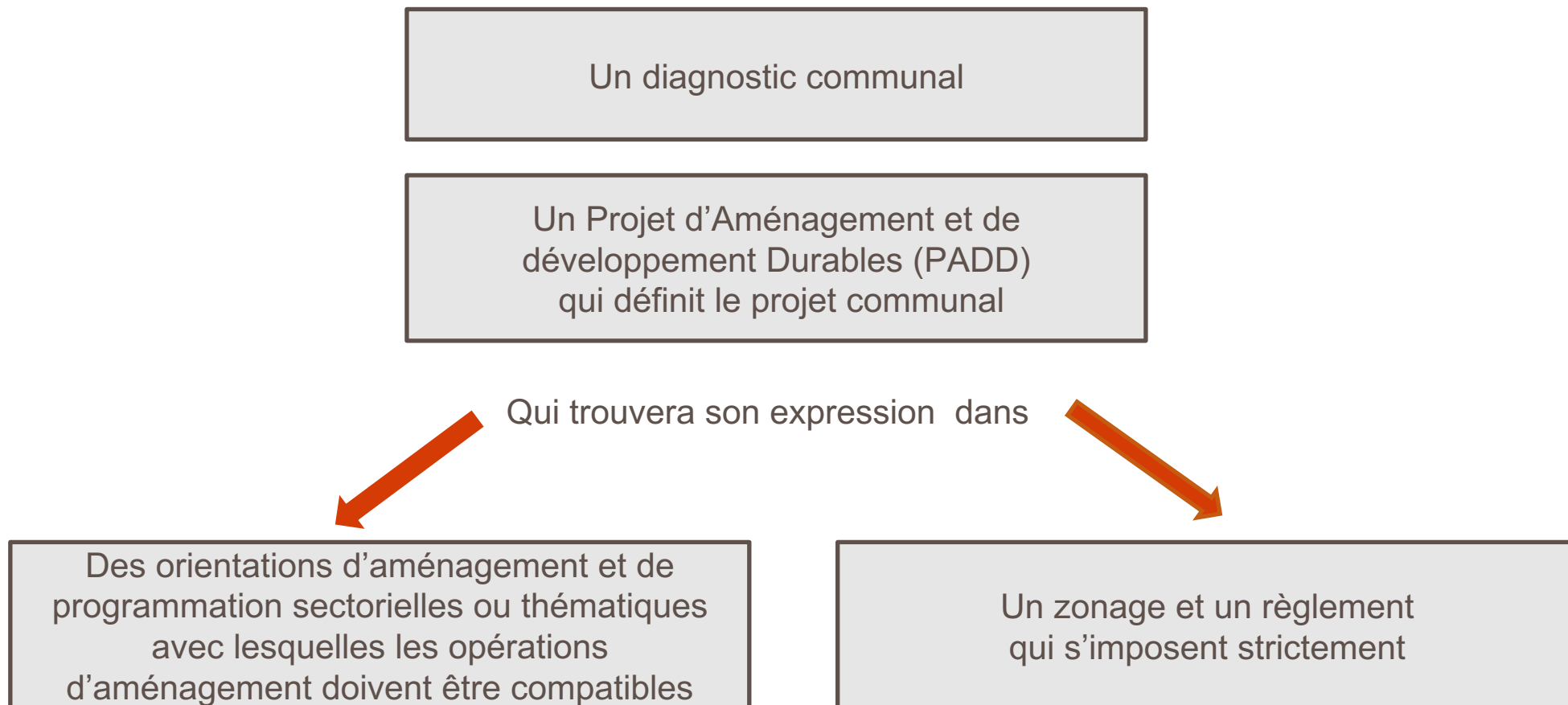
**Approbation du PLU par délibération du CM**



### Concertation avec la population :

- Mise à disposition des documents d'études / synthèses en Mairie et sur Site Internet de la Mairie
- Panneaux de synthèse
- Réunions publiques
- Questionnaire et réunion avec les agriculteurs de la commune

## La démarche de révision du PLU



# 02

/ LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE  
DE LA REVISION DU PLU

### Un contexte législatif en forte évolution depuis 2007

- **La Loi portant engagement pour l'environnement dite Loi Grenelle II** du 12 juillet 2010
- **La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové dite Loi ALUR** du 24 mars 2014
- **La Loi Climat et Résilience** du 22 Août 2021
- **La Loi d'accélération des énergies renouvelables** du 10 mars 2023

### Des constantes

- **Une prise en compte plus exigeante de l'environnement dans toutes ses composantes** et notamment la réduction des gaz à effet de serre, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la maîtrise de l'énergie et la production des énergies renouvelables.
- **Un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain : Objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050**

## Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard

Un large partie du territoire communal classée en « cœur de biodiversité » à protéger

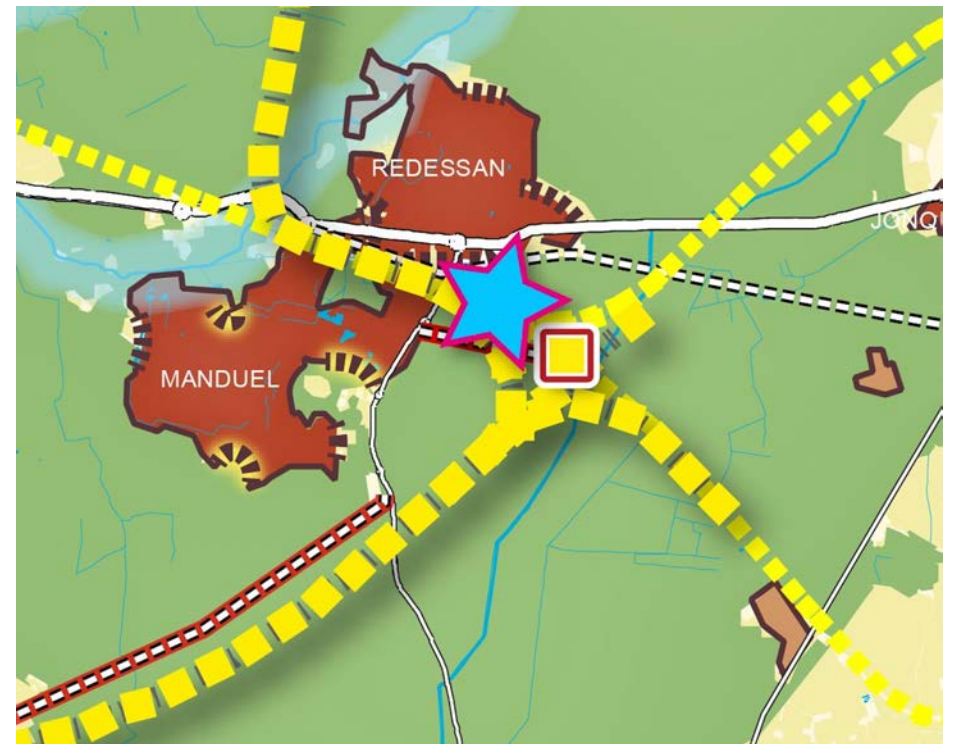
Des lisières urbaines à formaliser et des lisières fixes à ne pas dépasser

Une gare de niveau 1 : la gare Nîmes Pont du Gard

Un grand projet d'intérêt supra-territorial : Magna Porta

Un encadrement du développement démographique et de la production de logements à l'échelle de la commune :

- Un taux de croissance de l'ordre de 1% par an
- 35% minimum de la production de logements en renouvellement urbain
- Une densité moyenne minimale de 35 logements /ha



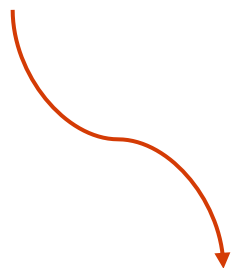


## Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole 2019-2024

Une diversification des formes bâties



Un objectif de mixité sociale :



**Individuel**

98 soit 30 %  
Consommation foncière  
6,5 ha



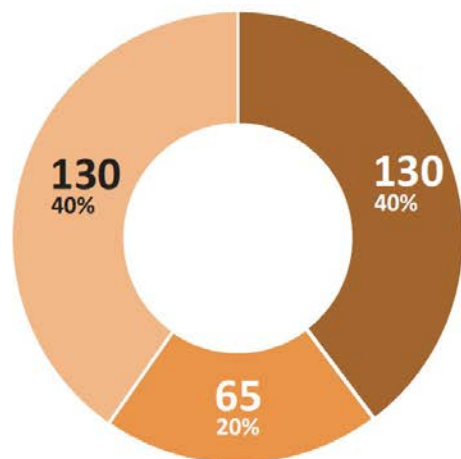
**Intermédiaire**

98 soit 30 %  
Consommation foncière  
3,0 ha



**Collectif**

130 soit 40 %  
Consommation foncière  
1,3 ha



### ● Marché libre

- ▶ Promotion immobilière
- ▶ Terrains à bâtir
- ▶ Maisons «clés en main»

### ● Logements abordables

- ▶ Prêt à Taux Zéro
- ▶ Dispositif de logement abordable de Nîmes Métropole
- ▶ Prêt Social Location Accession

### ● Locatif social

- ▶ Logement social familial (PLAI, PLUS, PLS), hors structures d'hébergement collectives et conventionnement du parc privé

# 03

/ LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT  
DE MANDUEL

### Quelques éléments de cadrage

**7 092 habitants en 2020**

**Une croissance démographique extrêmement dynamique dans les années 1970-1980**

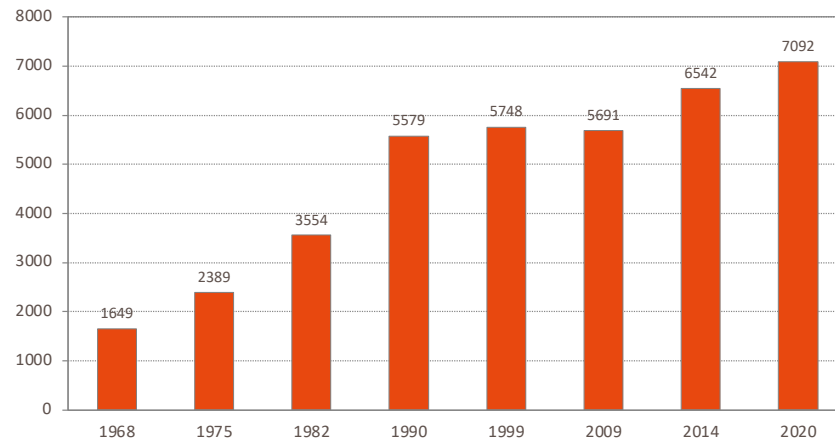
**Une « pause » dans les années 1990-2000.**

**Une reprise de la croissance démographique à partir de la fin des années 2000** selon un rythme plus modéré mais nettement supérieur à celui de Nîmes métropole et du département.

**Une croissance démographique toujours portée par un solde migratoire largement excédentaire**

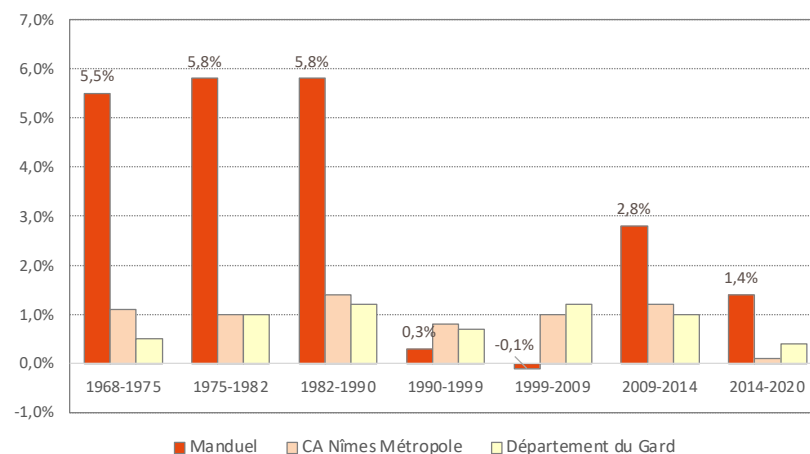
Evolution démographique de Manduel entre 1968 et 2020

Source : INSEE



Taux de croissance démographiques 1968-2020

Source : INSEE



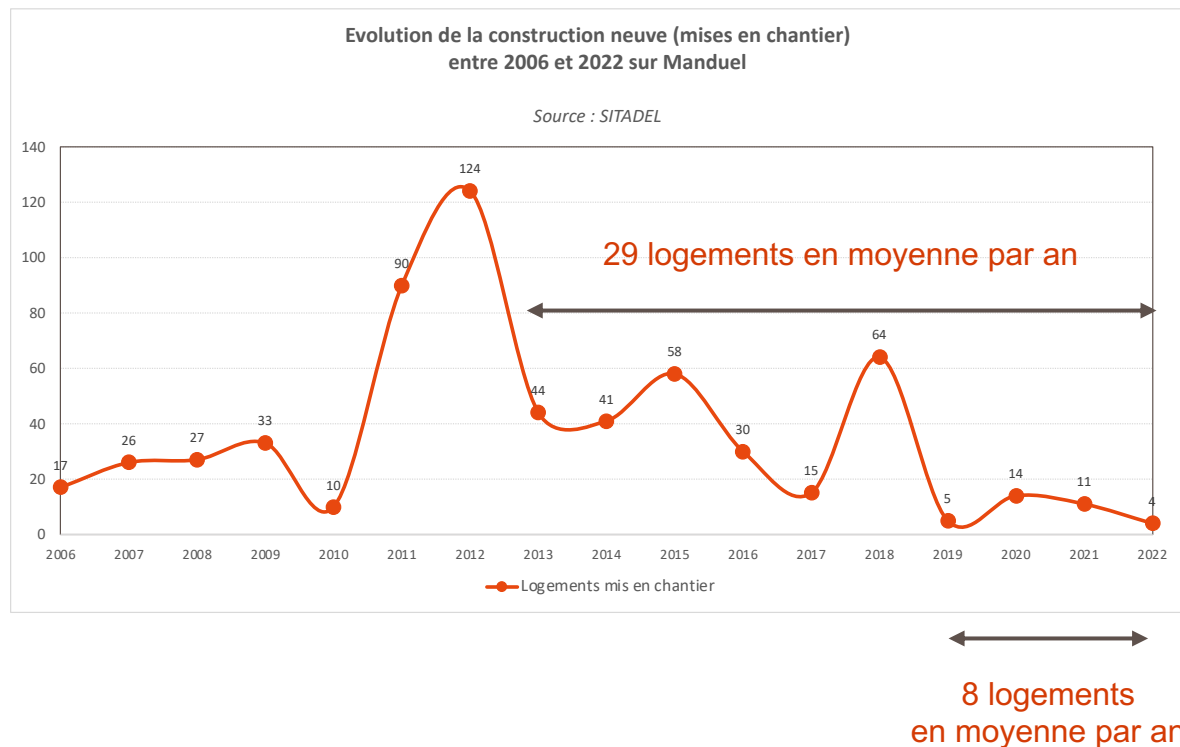
### Quelques éléments de cadrage

**Une croissance démographique qui est allée de pair avec un développement essentiellement pavillonnaire :**

- 286 logements neufs mis en chantier sur les 10 dernières années (2013-2022)

**Un net ralentissement de la construction neuve sur les 4 dernières années :**

- 34 logements seulement mis en chantier entre 2019 et 2022



## Quelques éléments de cadrage

**Un développement essentiellement pavillonnaire :**

80% des constructions neuves 2013-2022 sont des maisons individuelles

**Des opérations de logements collectifs récentes, essentiellement à vocation d'habitat locatif social.**

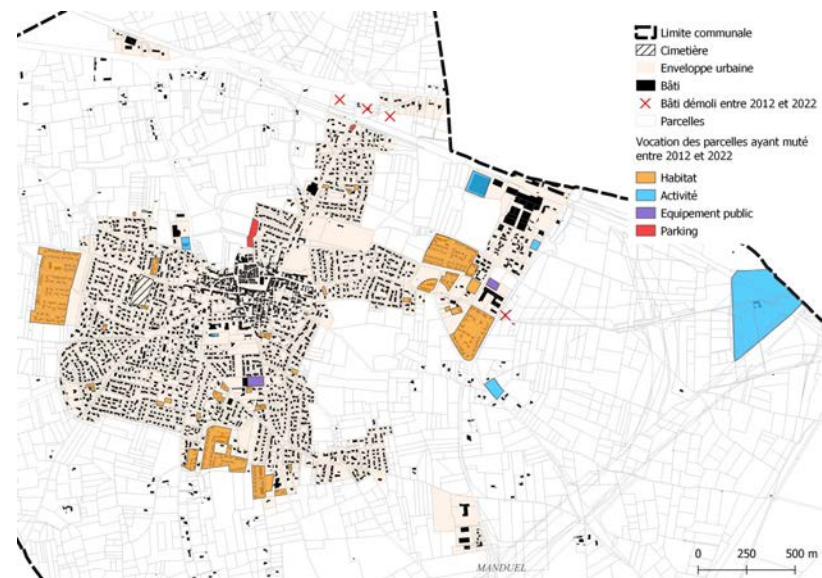
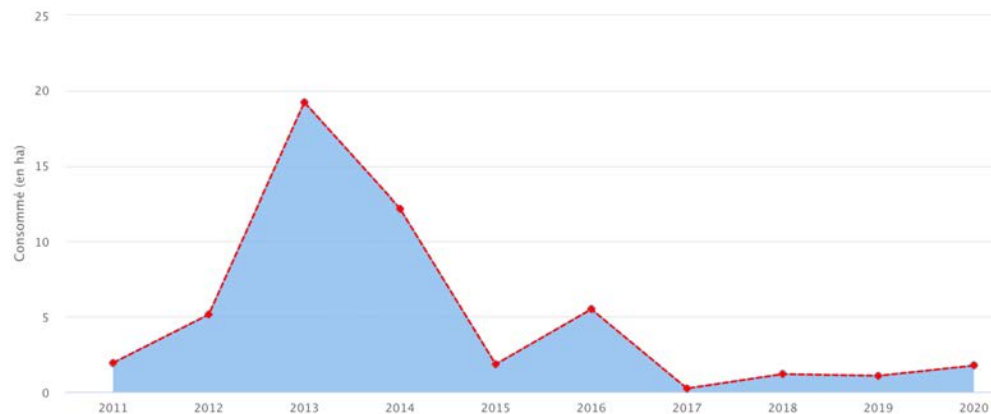


### Quelques éléments de cadrage

Une croissance démographique qui est allée de pair avec une consommation d'espace importante :

- 11,5% de la superficie communale artificialisée
- 50 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés sur la période 2011 - 2020, incluant la gare TGV Nîmes - Pont du Gard

Consommation d'espace 2011-2020



Un. objectif de 8 000 habitants à échéance du PLU

Soit un taux de croissance annuel moyen de 1,1% sur la période 2019-2032

Et 80 habitants supplémentaires en moyenne par an



Un besoin de 638 logements sur la période 2019-2032,  
prenant en compte l'évolution de la population en place et du parc de logements existant



34 logements mis en chantier entre 2019 et 2022 inclus

Soit un solde à produire de 600 logements environ sur la durée du PLU.

Sur ces 600 logements

240 environ pourront être produits dans les limites de la zone urbaine actuelle

360 à construire en extension de la zone urbaine actuelle

Soit un besoin foncier de l'ordre de 10,3 ha à destination d'habitation  
(sur la base d'une densité moyenne minimale de 35 logements à l'hectare).



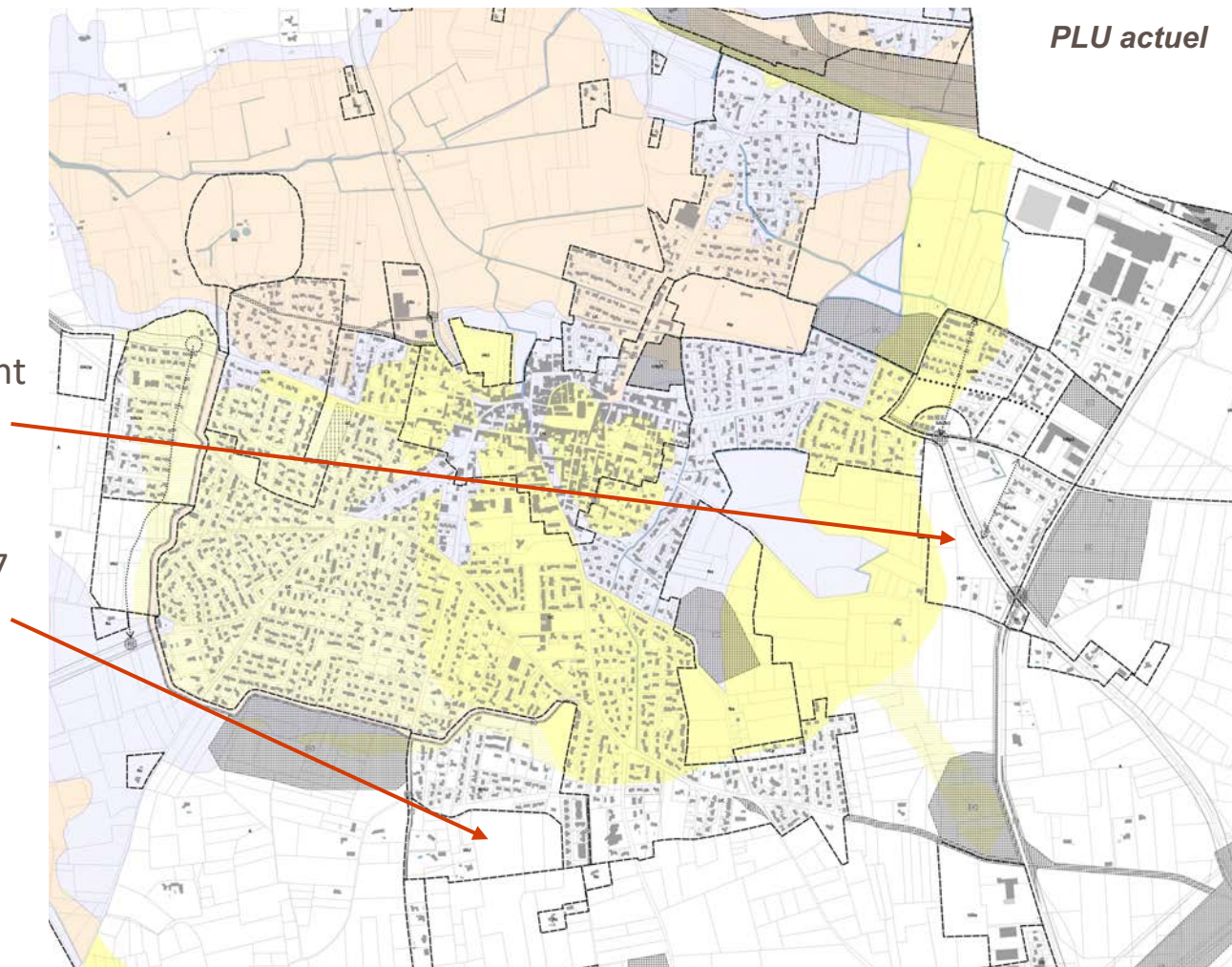


## Deux secteurs d'extension à vocation d'habitat

**Deux secteurs d'extension retenus** sur des critères d'accessibilité, de proximité des équipements publics et de moindre enjeux environnementaux

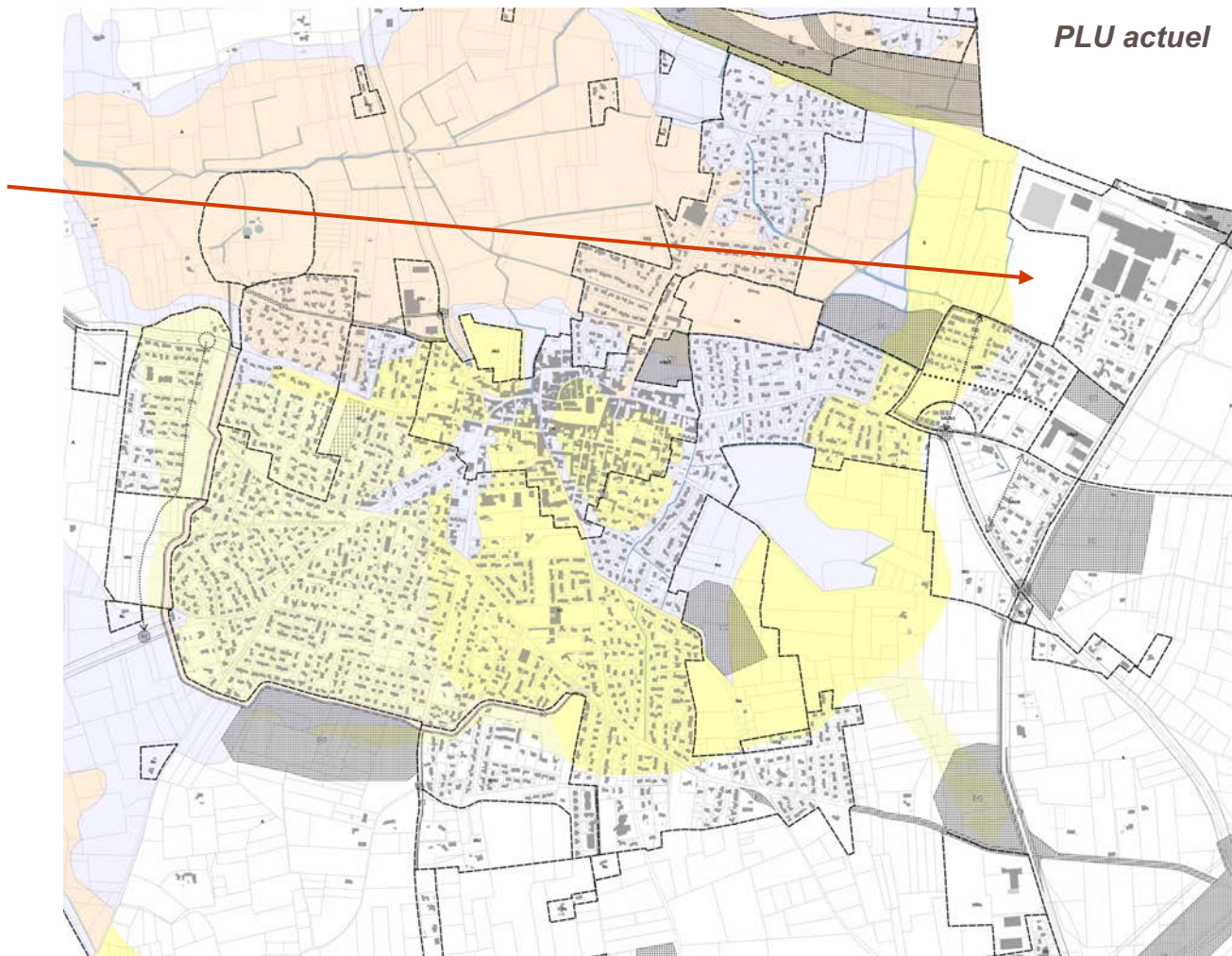
- Secteur de Fumérian sur 5,3 ha dont 4,7 ha non bâtis : 170 logements environ
- Secteur de Terre de Vergers sur 5,7 ha dont 4,4 ha non bâtis : 160 logements environ

**Zones IAU au PLU de 2007 mais redevenues inconstructibles**



## Un secteur d'extension à vocation d'activités artisanales

Une extension de la Zone d'Activités de Fumérian sur une emprise de l'ordre de 3 ha.



# 04

/ LES ORIENTATIONS DU PADD

## Un PADD structuré autour de 4 axes majeurs déclinés en orientations

**Axe 1** : Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent

**Axe 2** : Renforcer l'attractivité du cœur de bourg

**Axe 3** : Préserver et mettre en valeur le cadre de vie et l'environnement

**Axe 4** : Dynamiser l'économie locale

## O1 - Maitriser le développement urbain de la commune

- **Répondre à une part notable des besoins en logement par renouvellement urbain**, de façon à limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

240 logements dans les limites actuelles de la zone urbaine

- **Phaser l'ouverture à l'urbanisation des 2 zones d'extension future retenues pour répondre aux besoins en logements sur la durée du PLU et maîtriser leur urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble**

Fumérian pour environ 170 logements

puis

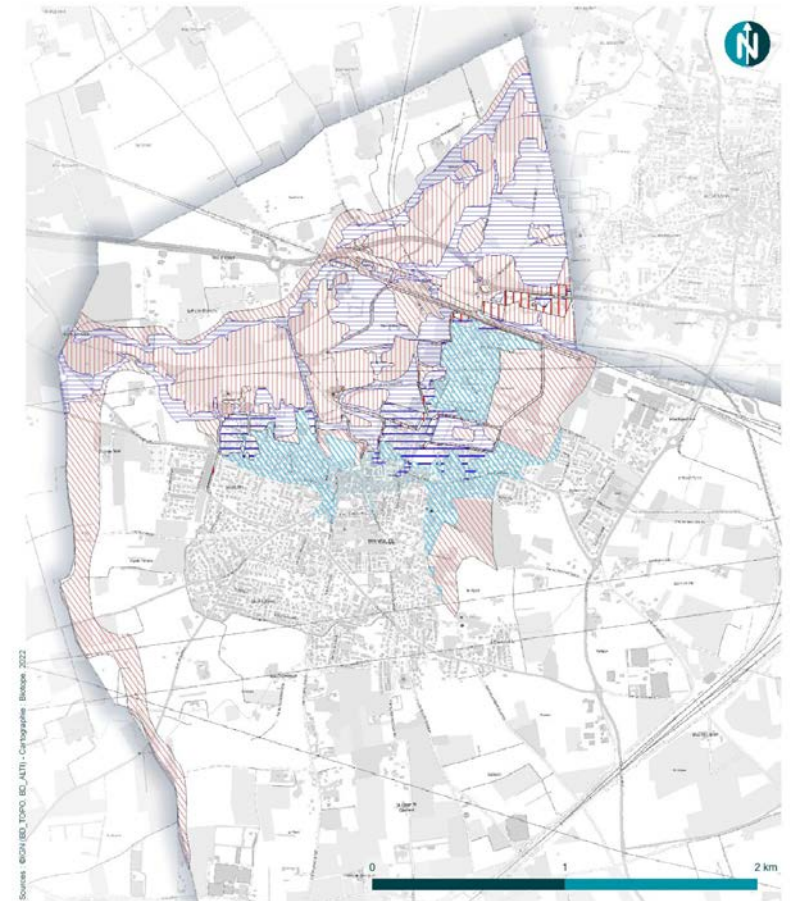
Terre des Vergers pour environ 160 logements

- **Répondre aux objectifs de densité, tout en veillant à la bonne intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions.**

## O2 - Intégrer la prise en compte des risques naturels et technologiques dans les principes de développement urbain de la commune

### Le constat

- **Un territoire communal impacté par les risques naturels :**
  - Risque inondation par débordement sur la base du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 4 avril 2014.
  - Risque ruissellement avec une étude en cours



#### Type de réglementation du PPRI

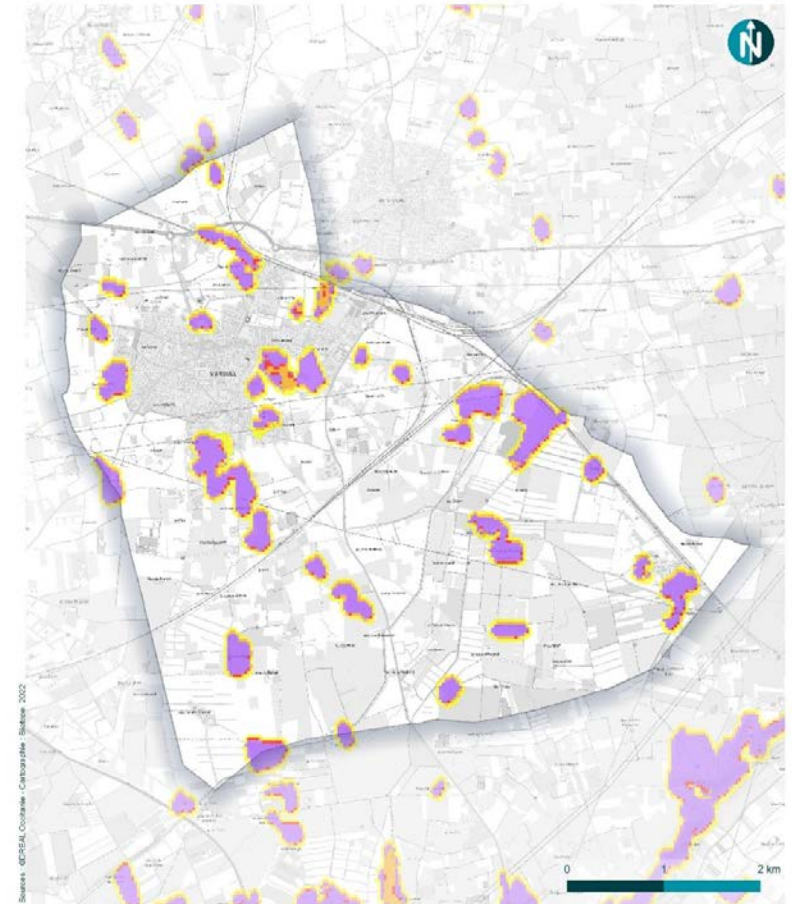
- F-U : Zone urbaine inondable par un aléa fort
- F-NU : Zone non urbaine inondable par un aléa fort
- F-Ucu : Zone de centre urbain inondable par un aléa fort
- M-U : Zone urbaine inondable par un aléa modéré
- M-NU : Zone non urbaine inondable par un aléa modéré
- R-U : Zone urbaine inondable par un aléa résiduel
- R-Ucu : Zone de centre urbain inondable par un aléa résiduel
- R-NU : Zone non urbaine inondable par un aléa résiduel
- M-Ucu : Zone de centre urbain inondable par un aléa modéré



## O2 - Intégrer la prise en compte des risques naturels et technologiques dans les principes de développement urbain de la commune

### Le constat

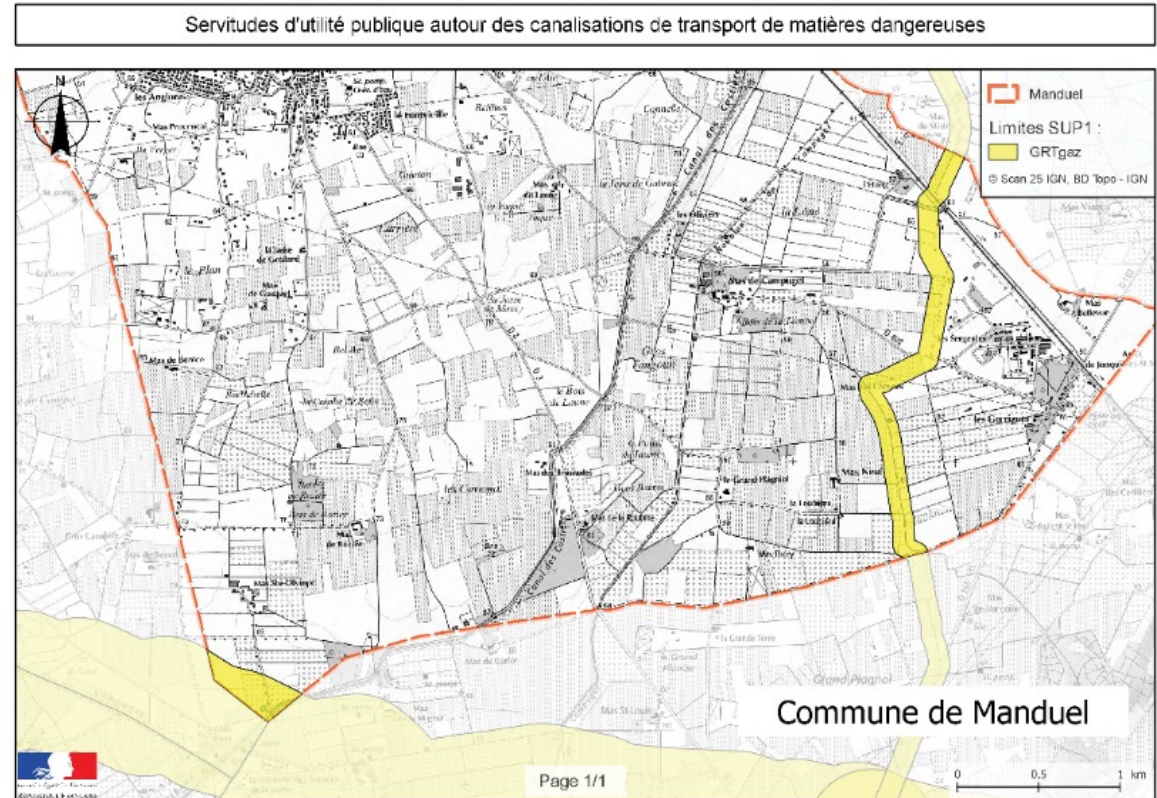
- Un territoire communal impacté par les risques naturels :
- Risque feu de forêt qui concerne essentiellement de petits secteurs boisés et de friches, y compris en périphérie de la zone urbaine



## O2 - Intégrer la prise en compte des risques naturels et technologiques dans les principes de développement urbain de la commune

### Le constat

- Un territoire communal impacté par le risque technologique lié au transport de matières dangereuses :
  - Par la RD 999
  - Par la canalisation de gaz Antenne de Comps (bande SUP 1 de 60 m) et Artère du Midi (bande de SUP1 de 395 m).





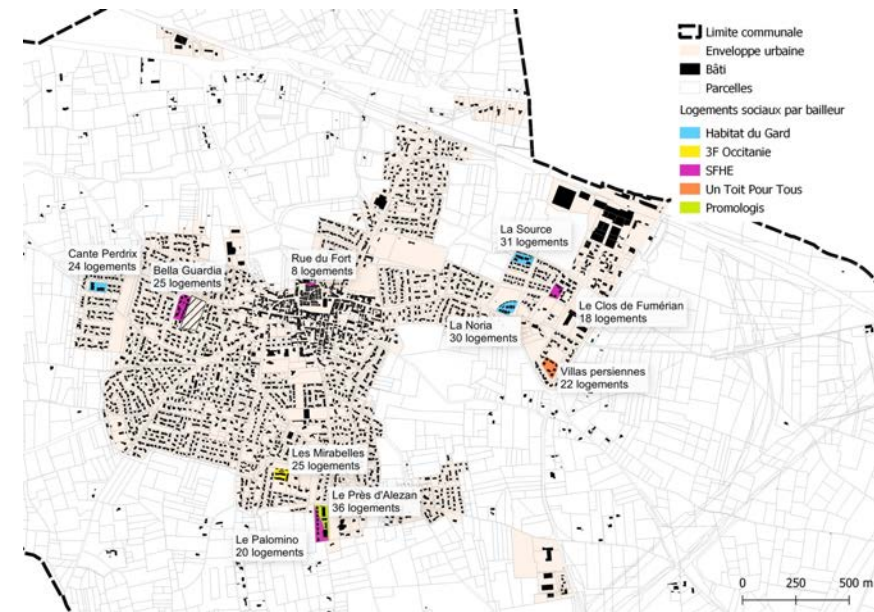
## O2 - Intégrer la prise en compte des risques naturels et technologiques dans principes de développement urbain de la commune

- **Inscrire le développement urbain hors des zones à risques ou, concernant le ruissellement, prévoir la mise hors d'eau des terrains pour un évènement de retour centennal**
- **Intégrer, le cas échéant, les mesures de réduction de la vulnérabilité dans les principes d'aménagement des secteurs d'extension urbaine** : accessibilité (normes SDIS des voiries), renforcement du réseau d'hydrants voire interface débroussaillée en limite de secteurs d'aléa.
- **Privilégier un développement urbain à distance des infrastructures de transport de matières dangereuses** (RD 999, canalisations de gaz)

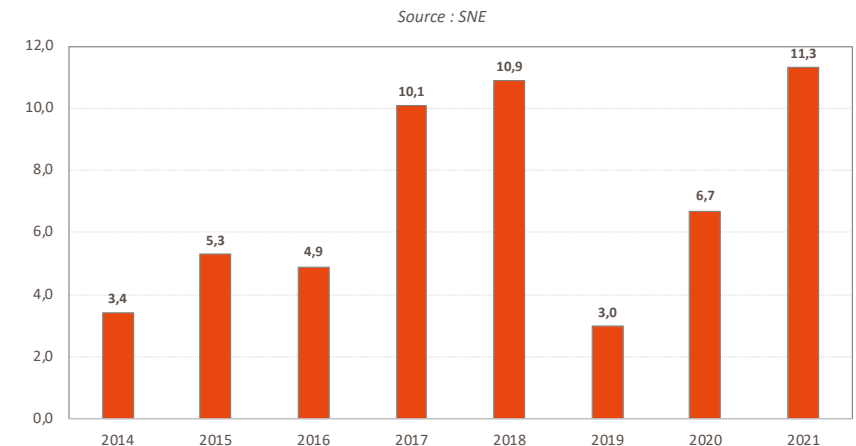
## O3 - Renforcer la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble de la zone urbaine

### Le constat

- **Un parc de 240 logements locatifs sociaux publics**
- **Un parc essentiellement récent** (206 logements construits depuis 2010)
- **Une pression variable** en fonction de la livraison de nouveaux programmes : 11,3 dossiers en attente fin 2021 pour 1 attribution sur l'année.



Parc HLM : Pression (demandes / attributions)



### O3 - Renforcer la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble de la zone urbaine

- **Poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux**
- **Assurer une répartition équilibrée des nouveaux programmes de logements locatifs sociaux** tant dans les secteurs d'extension projetés et qu'en renouvellement urbain avec un objectif d'**intégration qualitative au tissu urbain**
- **Intégrer également la production de logements en accession abordable / primo-accession** notamment sur les secteurs d'urbanisation future.
- **Développer une offre de logements adaptés aux séniors**, en complément des structures existantes

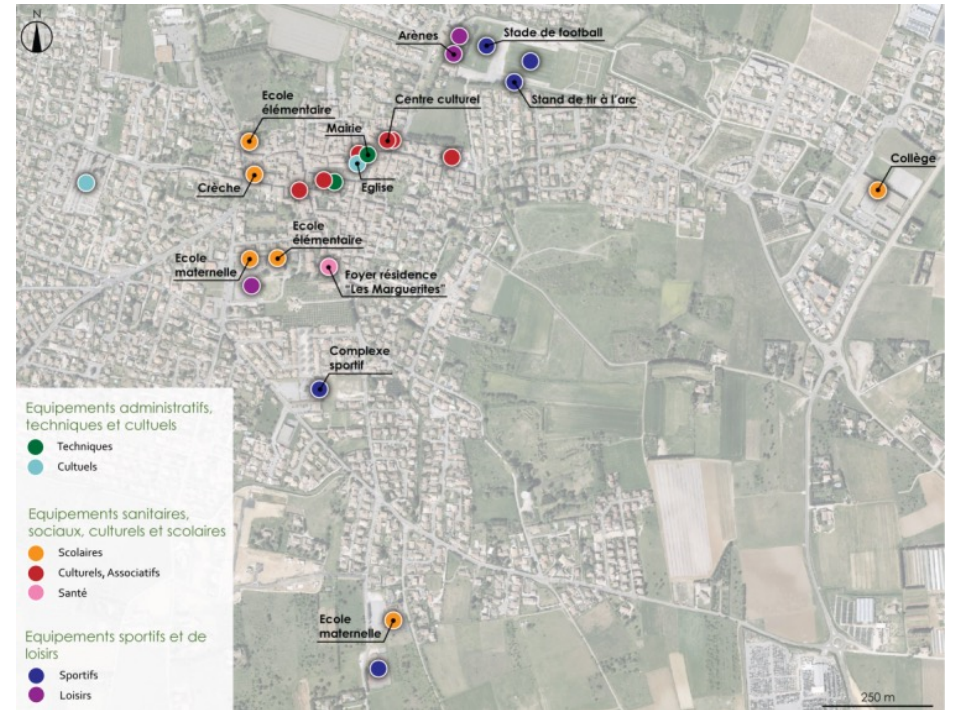
## O4 - Prendre en compte la réflexion menée à l'échelle intercommunale sur l'accueil des Gens du Voyage

- Répondre aux obligations définie par le **Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Gard** :

Une aire mixte accueil et sédentaire d'une capacité de 30 places sur le pôle Bouillargues-Manduel

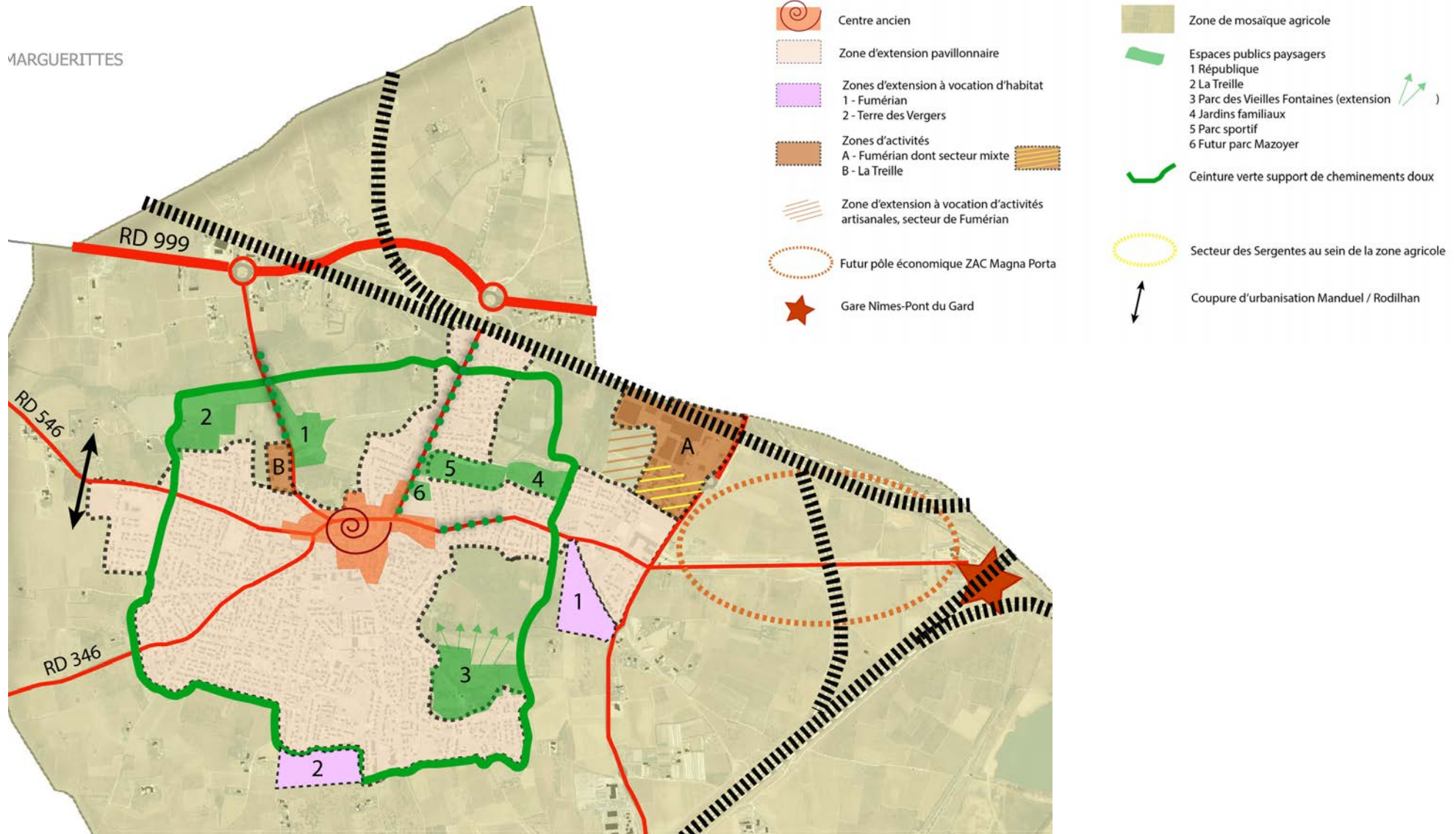
## O5 - Adapter l'offre d'équipements aux besoins actuels et futurs

- **Anticiper les besoins**, notamment scolaires, périscolaires, petite enfance
- **Prévoir la délocalisation des Services Techniques municipaux.**
- **Favoriser le développement des communications numériques** sur l'ensemble du territoire communal



# AXE 1 / PROGRAMMER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET COHERENT

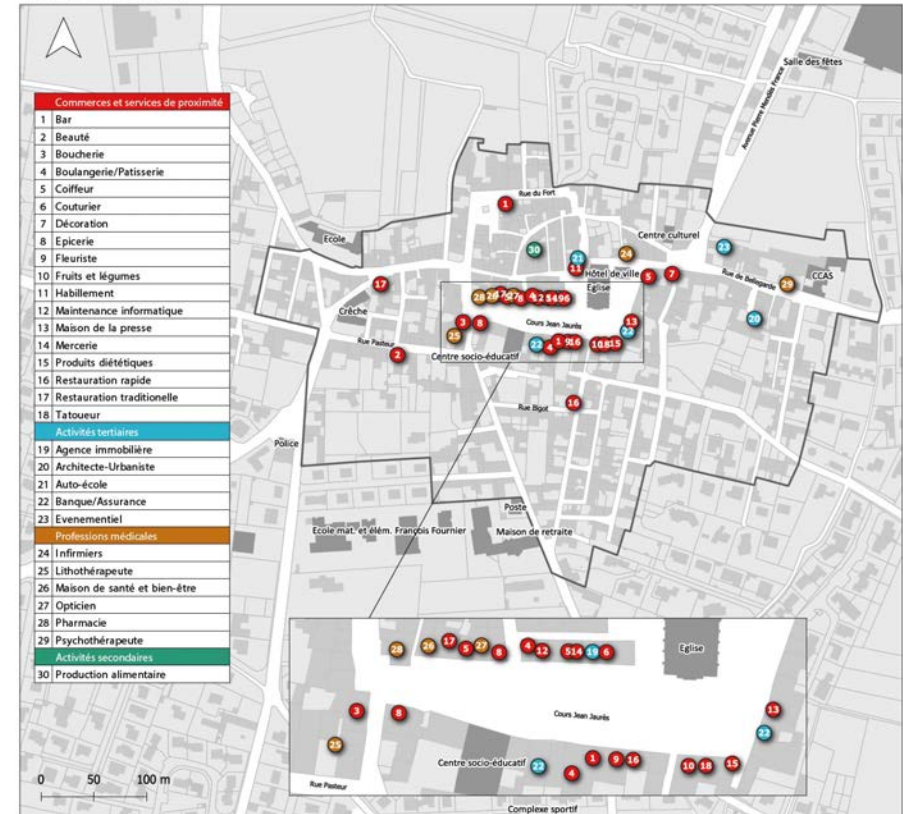
MARGUERITTES



## O6 - Pérenniser l'offre commerciale en centre bourg

- **Renforcer une centralité commerciale** déjà fortement établie ; concentrer et diversifier l'offre de commerces et services en centre bourg, en priorité autour du cours Jean Jaurès et le long des axes limitrophes.

Commerces et services

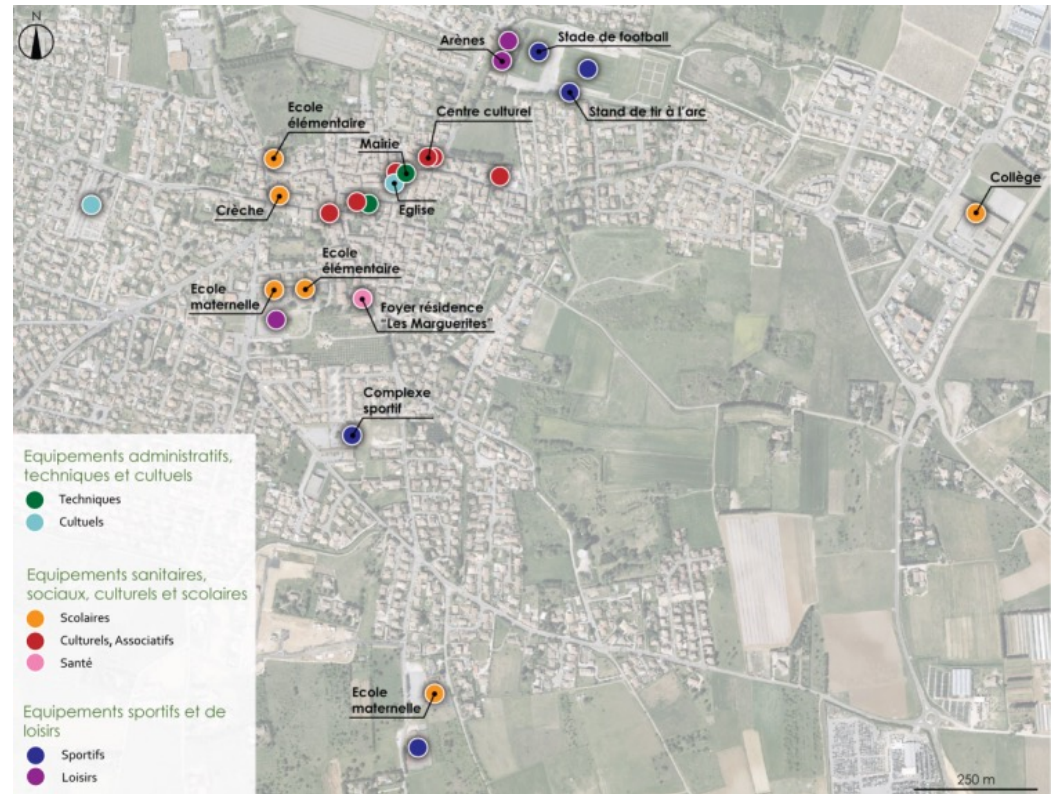


Sources : Fichiers fonciers CEREMA 2019, recensement AU 2020, © Cadastre DGFIP 2019, Base des équipements AUDRNA 2008. Cartographie : AU 2020.



### O7 - Conforter la centralité du centre-bourg

- Maintenir l'offre d'équipements publics en centre-bourg.
- Renforcer cette centralité avec l'aménagement d'un nouvel espace public central paysager (parc de la propriété Mazoyer)





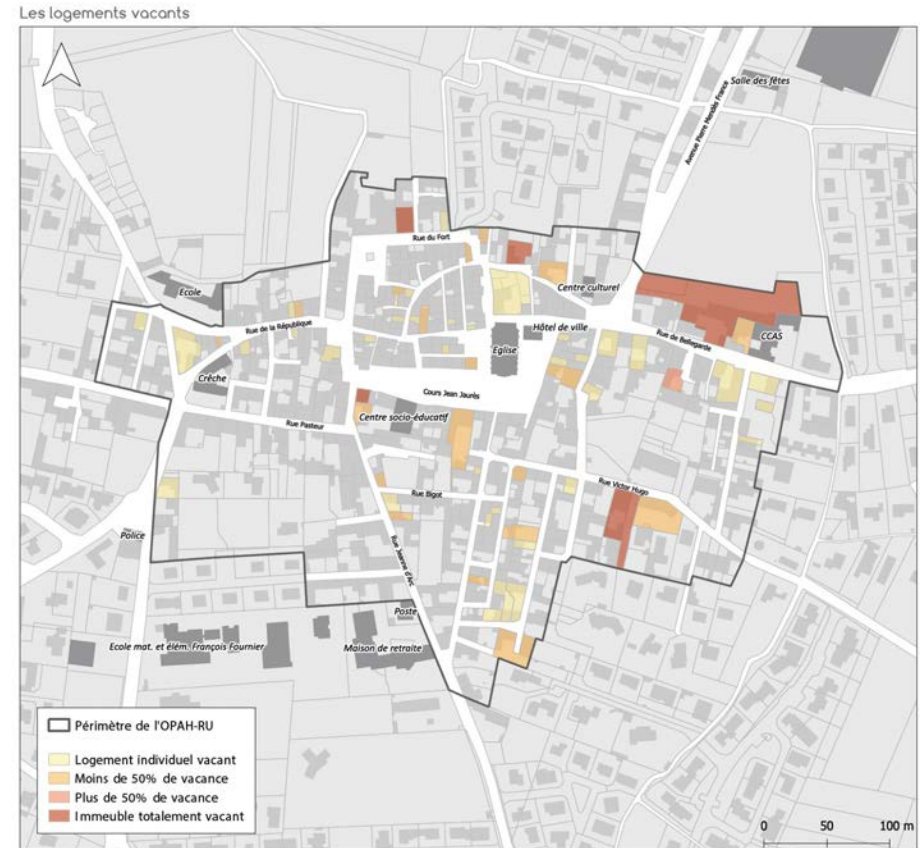
### O8 - Requalifier les espaces publics du centre bourg

- **Des espaces publics à requalifier et mettre en valeur**, à la suite du réaménagement du Cours Jean Jaurès : Place Belle Croix, Place Colbert, Rue de la Paix, Rue Jeanne d'Arc prolongée....
- Des projet de requalification à mener de pair avec la réorganisation du **stationnement**, le développement des **modes doux**, la **réhabilitation du bâti** (OPAH-RU et action façades)



### O9 - Accompagner la mobilisation du parc de logements vacants du centre bourg

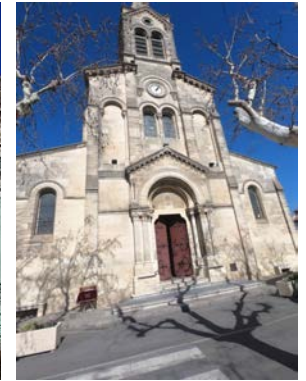
- **Requalifier le parc de logements anciens du centre bourg** dans le respect de l'identité bâtie **et lutter contre la vacance** (une quarantaine de logements vacants depuis plus de 2 ans)
- **Favoriser la production d'une offre locative abordable et de qualité** notamment au travers du conventionnement du parc privé.



Sources : Fichiers fonciers CEREMA 2019, © Cadastre DGFIP 2019, Base des équipements AUDRNA 2008. Cartographie : A'U 2020.

### O10 - Mettre en valeur le patrimoine architectural et affirmer l'identité villageoise du centre ancien

- **Affirmer l'objectif de protection du petit patrimoine**
- Au travers du règlement du PLU, **préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre bourg**, lutter contre la banalisation du bâti ancien.



O11 - Favoriser les déplacements modes actifs de déplacements et l'accessibilité du centre-bourg

- **Développer le maillage des cheminements doux existant pour encourager les modes actifs.**
- Prolonger **la ceinture verte support de cheminements doux** et développer les connexions avec le centre bourg et les principaux équipements publics.
- **Favoriser les connexions internes** (projet de liaison viaire entre la Rue Jeanne d'Arc et la Route de Saint-Gilles)
- Connecter les réseaux modes sous de la commune au **projet de vélo-route d'échelle régionale**

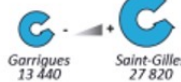
### O12 - Développer les alternatives pour les déplacements extra-communaux

#### Constat

- Une dépendance forte avec la ville de Nîmes tant pour les déplacements liés au travail que pour les déplacements de loisirs /consommation.

#### Déplacements quotidiens :

internes aux secteurs périphériques de Nîmes

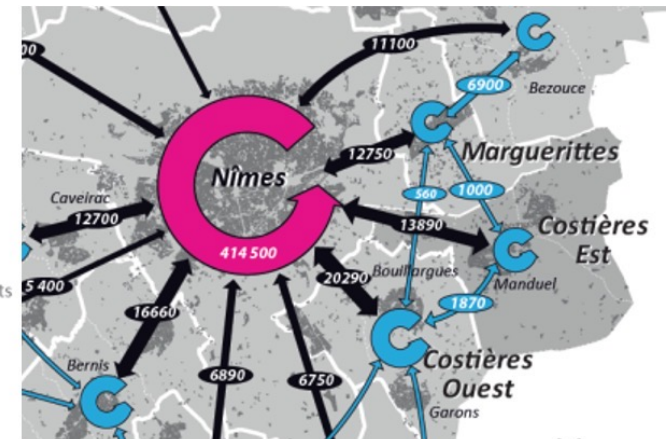


d'échanges avec Nîmes et entre secteurs

3470 Nombre de déplacements (2 sens cumulés > 500)

Secteurs EMD\*

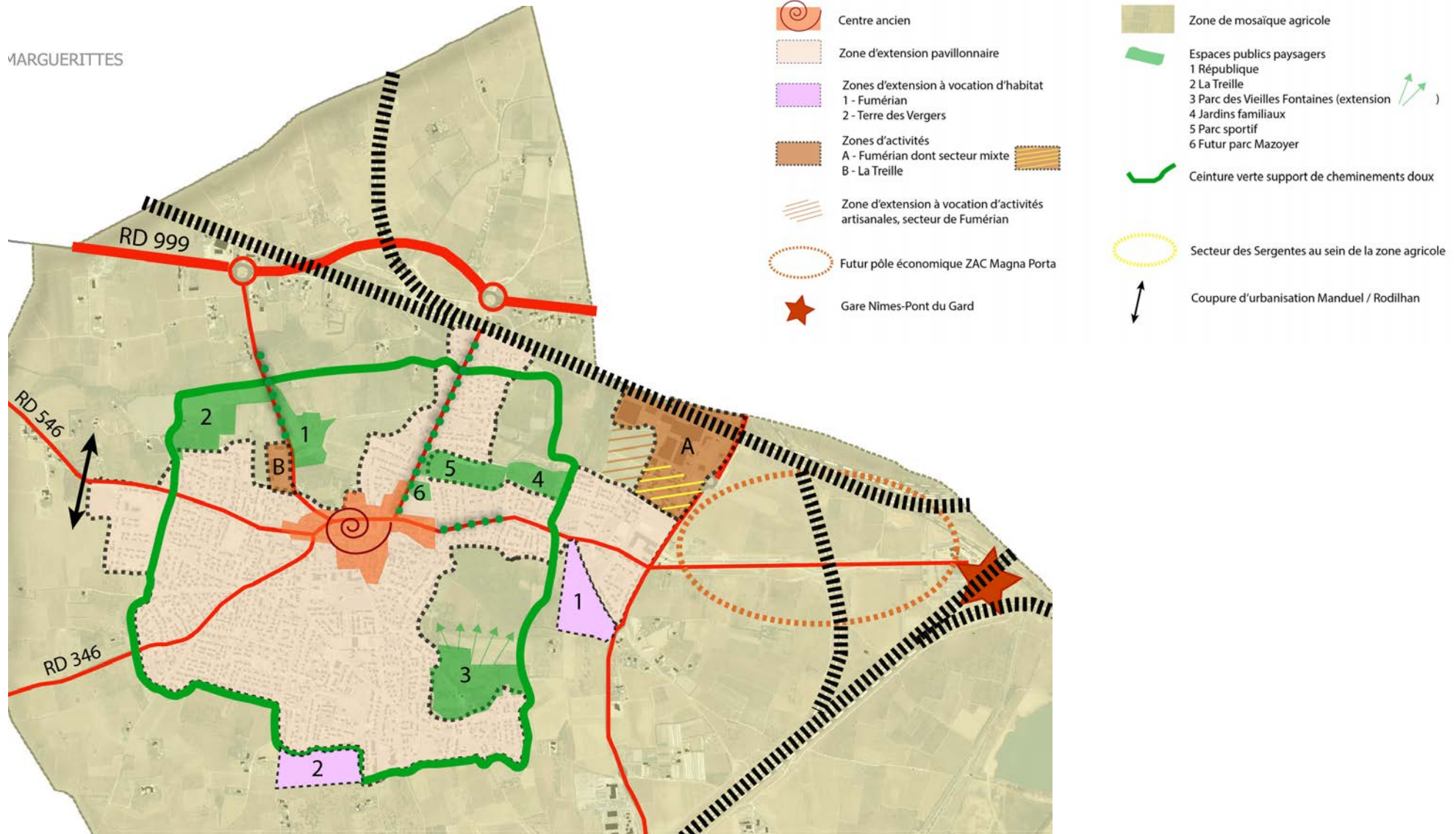
Limites communales



- Favoriser les liaisons entre la zone urbaine et la gare TGV / TER en concertation avec Nîmes Métropole
- Mener une réflexion sur le **covoiturage**

# AXE 2 / METTRE EN VALEUR ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU CŒUR DE VILLE

MARGUERITTES



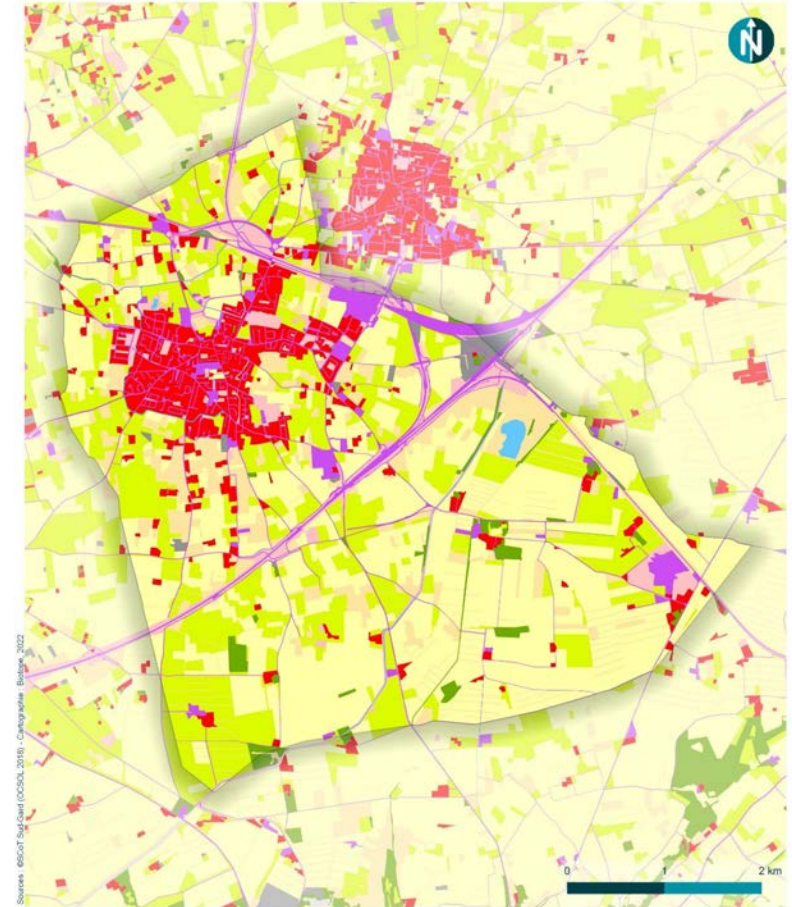
### O13 - Conforter l'offre d'espaces publics récréatifs de proximité

- **Compléter le maillage des espaces verts** : le Parc de la Treille, le Parc République, le parc de Vieilles Fontaines, les jardins familiaux.
  - extension du Parc des Vieilles Fontaines
  - aménagement du parc Mazoyer à proximité immédiate du cœur de village.
- **Renforcer la place du végétal en ville** :
  - Préservation des alignements et des arbres remarquables,
  - Végétalisation des espaces publics contribuant à la lutte contre les îlots de chaleur.



### O14 - Préserver la qualité paysagère du territoire communal

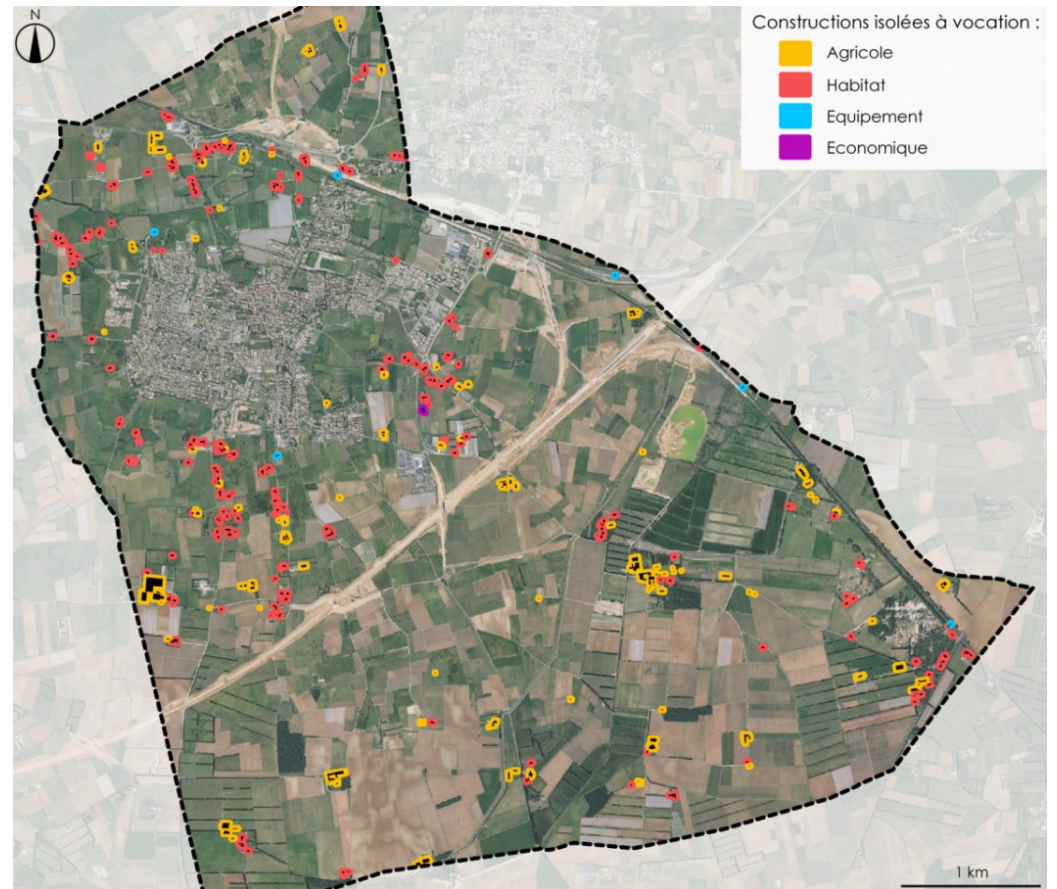
- **Préserver les terres agricoles**, support de l'identité paysagère de la commune.
- **Maintenir la coupure d'urbanisation entre Manduel et Rodilhan**, en lien avec la qualification de l'entrée Ouest de la commune.
- **Préserver les éléments végétaux structurants** (alignements, boisements)





### O14 - Préserver la qualité paysagère du territoire communal

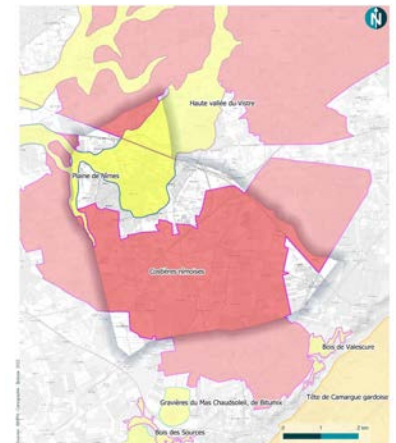
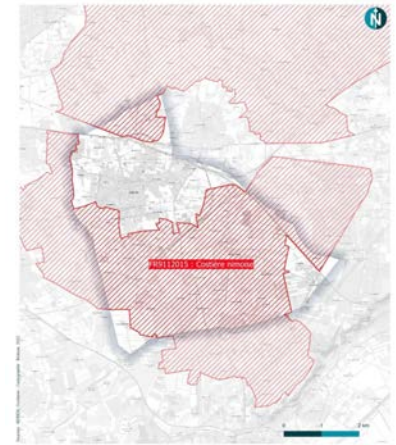
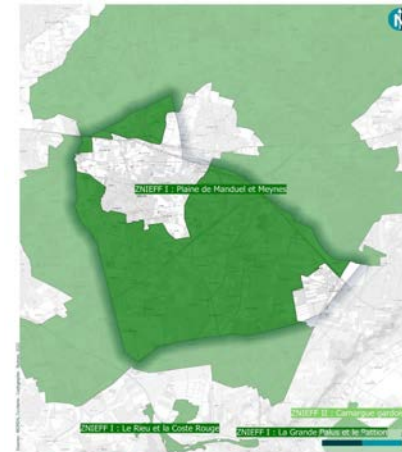
- **Lutter contre le mitage des espaces agricoles et maîtriser l'évolution du bâti existant** (environ 270 constructions hors espaces urbanisés dont plus de la moitié sont des maisons individuelles non liées à une exploitation agricole)
- **Maîtriser l'évolution du secteur Nord de la commune**, secteur de croisement des infrastructures (RD 999, voies ferrées)



O15 - Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

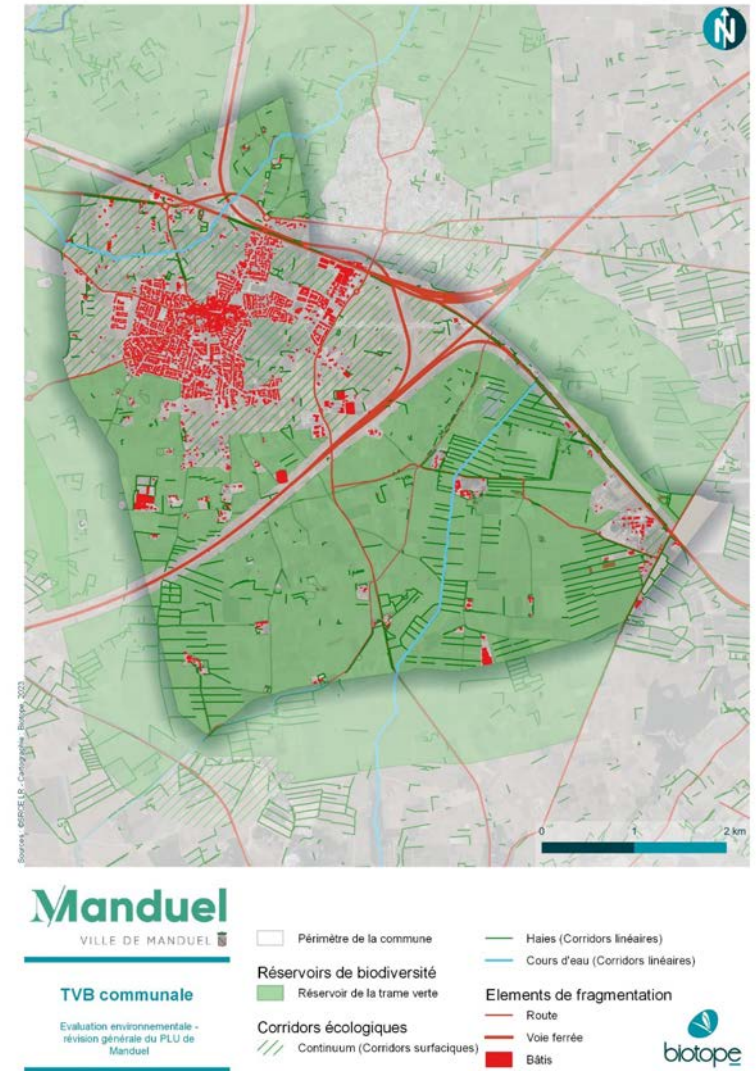
Constat

- Un territoire de grande richesse écologique avec une superposition de zonages d'inventaires et de gestion liés notamment à la valeur des habitats de la Costière Nîmoise et des espèces qu'elle abrite.



### O15 - Maintenir et conforter la trame verte et bleue communale

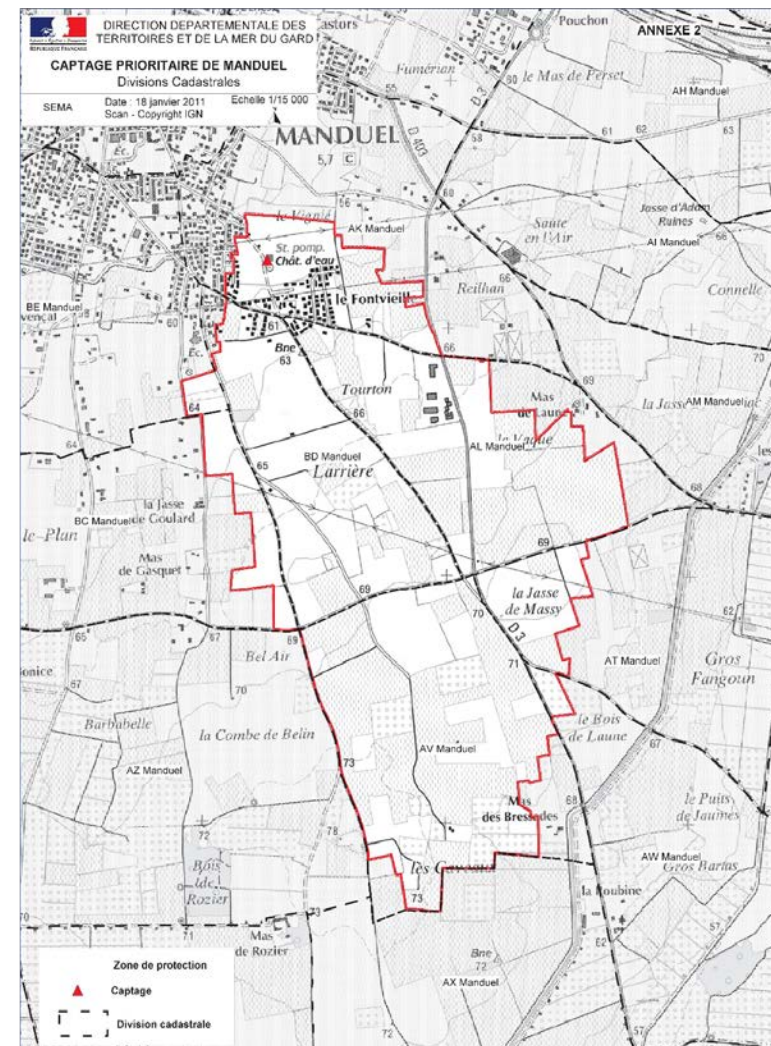
- **Préserver le principal réservoir de biodiversité** : espaces de la mosaïque agricole, notamment située à l'Est de la ligne LGV.
- **Maintenir voire restaurer les corridors écologiques** :
  - Eviter le morcellement de l'espace agricole
  - Renforcer la protection des haies et alignements d'arbres composant les corridors écologiques de la trame verte
  - Assurer la protection des cours d'eau (Buffalon), des roubines, des canaux, composant les corridors écologiques de la trame bleue.



### O16 - Préserver les ressources naturelles

#### Le constat

- Une masse d'eau souterraine - les alluvions anciennes de la Vistrenque et des Costières - ressource majeure pour l'alimentation en eau potable des communes situées à l'aplomb de la nappe et pour les communes de la Vaunage (41 communes)
- Une nappe très vulnérable aux pollutions et notamment aux pollutions par les nitrates et les pesticides : la commune est incluse dans la zone vulnérable aux nitrates délimitée par arrêté du 23 juillet 2021
- Le Puits des Vieilles Fontaines classé parmi les 507 captages « Grenelle » : délimitation d'une zone de protection de l'aire d'alimentation de 281 ha.

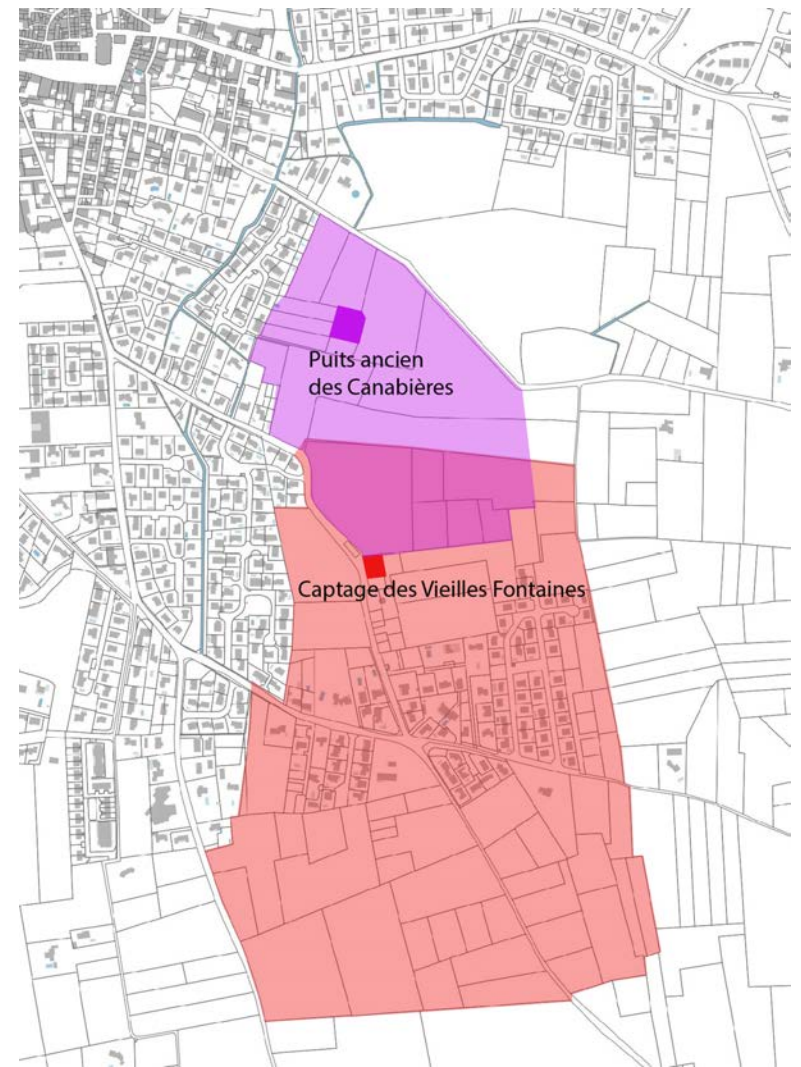


## O16 - Préserver les ressources naturelles

### Le constat

- Alimentation en eau potable assurée par le puits des Vieilles Fontaines F2 et par le réseau BRL via la station de Bouillarges.
- Des périmètres de protection délimités sur la base de rapports hydrogéologiques du 23/05/2011

Périmètres de protection immédiate et rapprochée  
Rapports hydrogéologiques du 23/05/2011. Ph  
Crochet



### O16 - Préserver les ressources naturelles

- **Renforcer la protection de la ressource en eau potable** : préserver de toute urbanisation les zones à enjeux pour la ressource en eau (périmètres de protection immédiate et rapprochée des forages) en parallèle de l'extension du Parc des Vieilles Fontaines.
- Systématiser le **raccordement des nouvelles constructions au réseau collectif d'assainissement**
- **Généraliser les pratiques vertueuses en matière de pesticides et intrants.**

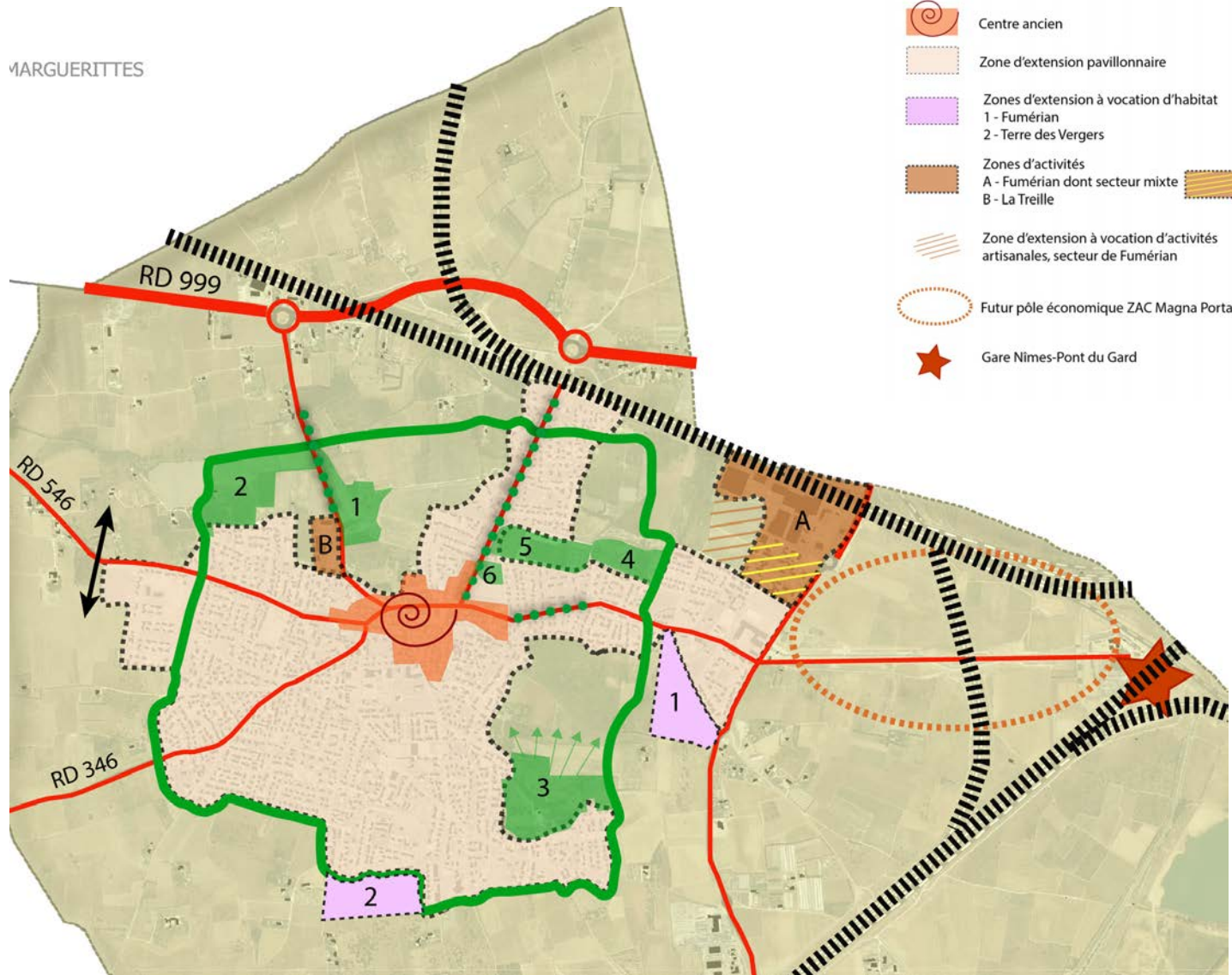


## O16 - Préserver les ressources naturelles

- **Favoriser la réduction des consommations énergétiques**
- **Favoriser un développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages et de l'environnement communal** (sur bâti, aires de stationnement, secteurs anthropisés)

# AXE 3 / PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE COMMUNAL

MARGUERITTES



-  Centre ancien
-  Zone d'extension pavillonnaire
-  Zones d'extension à vocation d'habitat  
1 - Fumérien  
2 - Terre des Vergers
-  Zones d'activités  
A - Fumérien dont secteur mixte  
B - La Treille
- 
-  Zone d'extension à vocation d'activités  
artisanales, secteur de Fumérien
-  Futur pôle économique ZAC Magna Porta
-  Gare Nimes-Pont du Gard
-  Zone de mosaïque agricole
-  Espaces publics paysagers  
1 République  
2 La Treille  
3 Parc des Vieilles Fontaines (extension  
4 Jardins familiaux  
5 Parc sportif  
6 Futur parc Mazoyer
-  Ceinture verte support de cheminements doux
-  Secteur des Sergentes au sein de la zone agricole
-  Coupure d'urbanisation Manduel / Rodilhan



O17 - Intégrer Magna Porta, projet communautaire et opportunité majeure pour le développement économique du territoire

- Une zone à vocation économique (activités technologiques, industrielles, tertiaires) à l'exclusion de toute vocation résidentielle d'une superficie totale d'environ 60 ha.

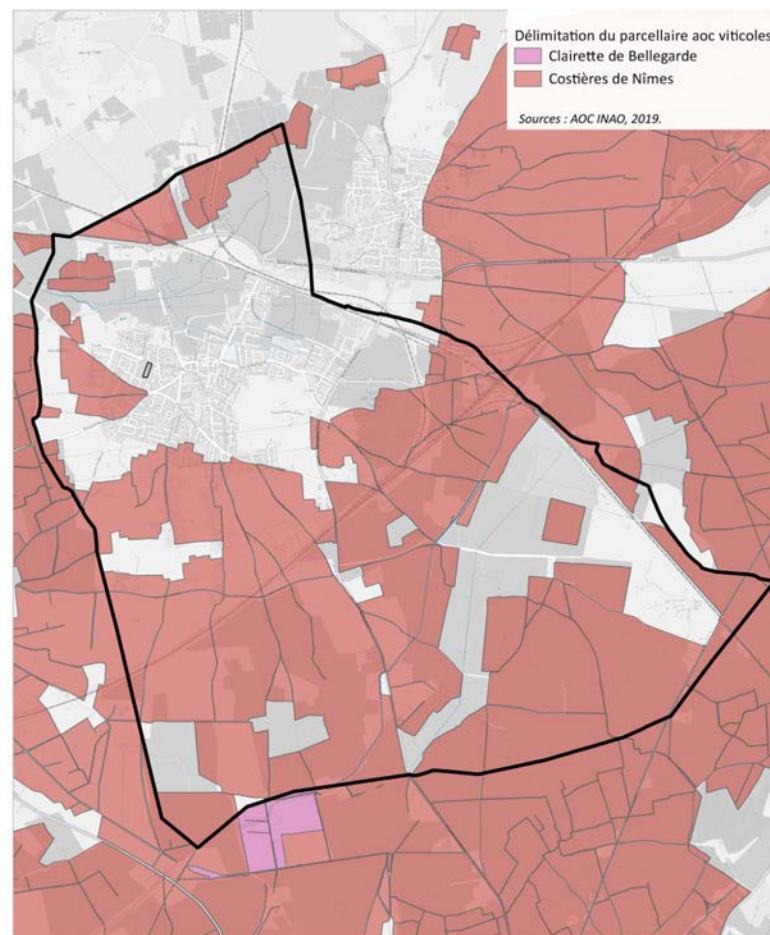
O20 - Soutenir le développement des activités économiques existantes

- **Pérenniser les activités commerciales et de services** dans le centre-bourg
- Répondre aux demandes d'implantation de nouvelles entreprises par **l'extension de la zone d'activités artisanales de Fumérian**
- **Affirmer et encadrer la vocation d'activités du secteur des Sergentes**

## O20 - Soutenir le développement des activités économiques

- **Assurer la pérennité de l'activité agricole et favoriser son développement :**
  - Limitation de la consommation d'espaces agricoles
  - Affirmation de la fonction productives des terres
  - Prise en compte des interactions entre zone agricole et zone urbaine
  - Accompagnement et encadrement des activités complémentaires à l'exploitation agricole (changement sous conditions de destination de bâtiments existants en zone agricole).

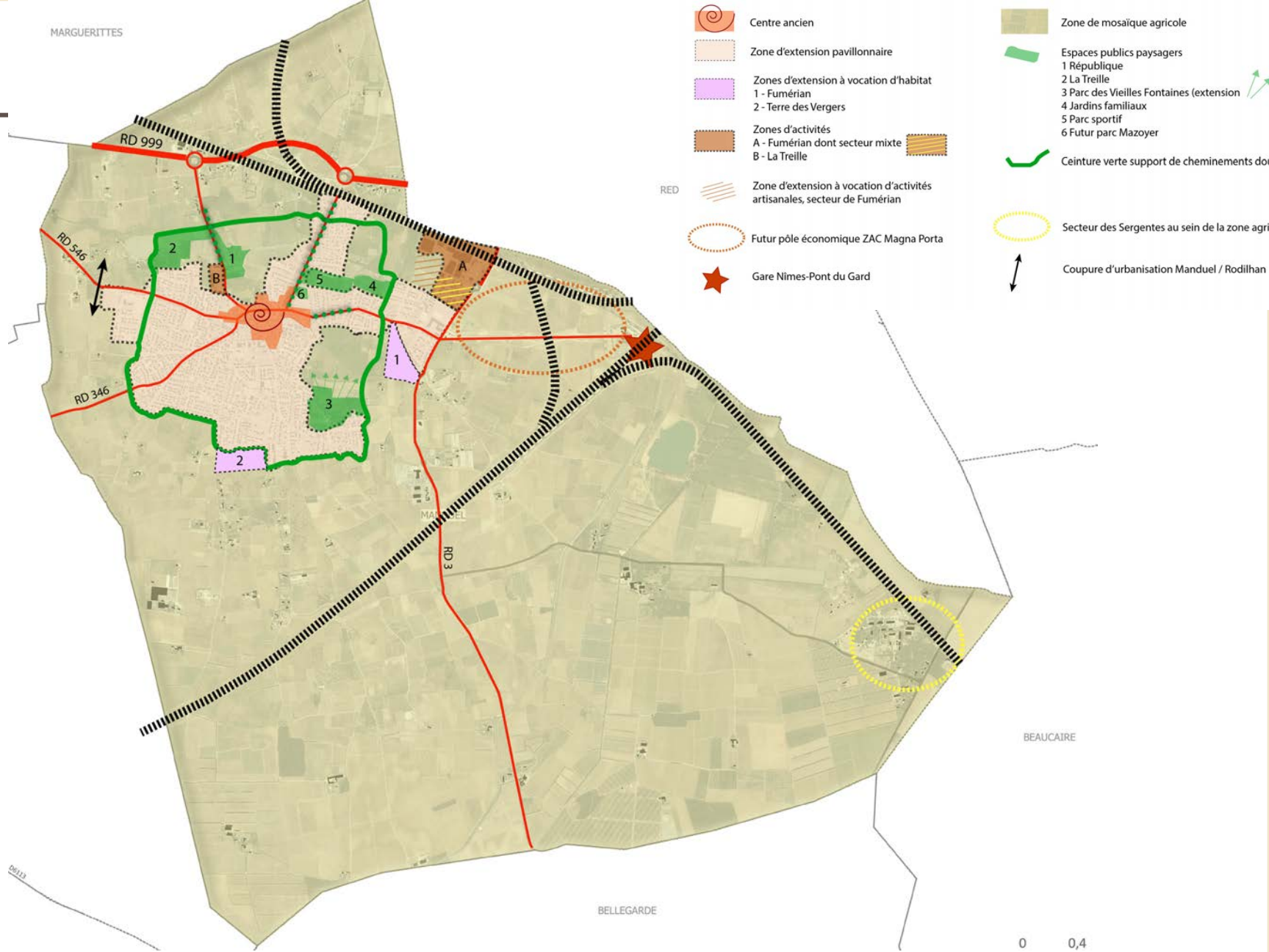
Commune de Manduel  
Révision du PLU  
Contexte agricole - AOC



Urbanis

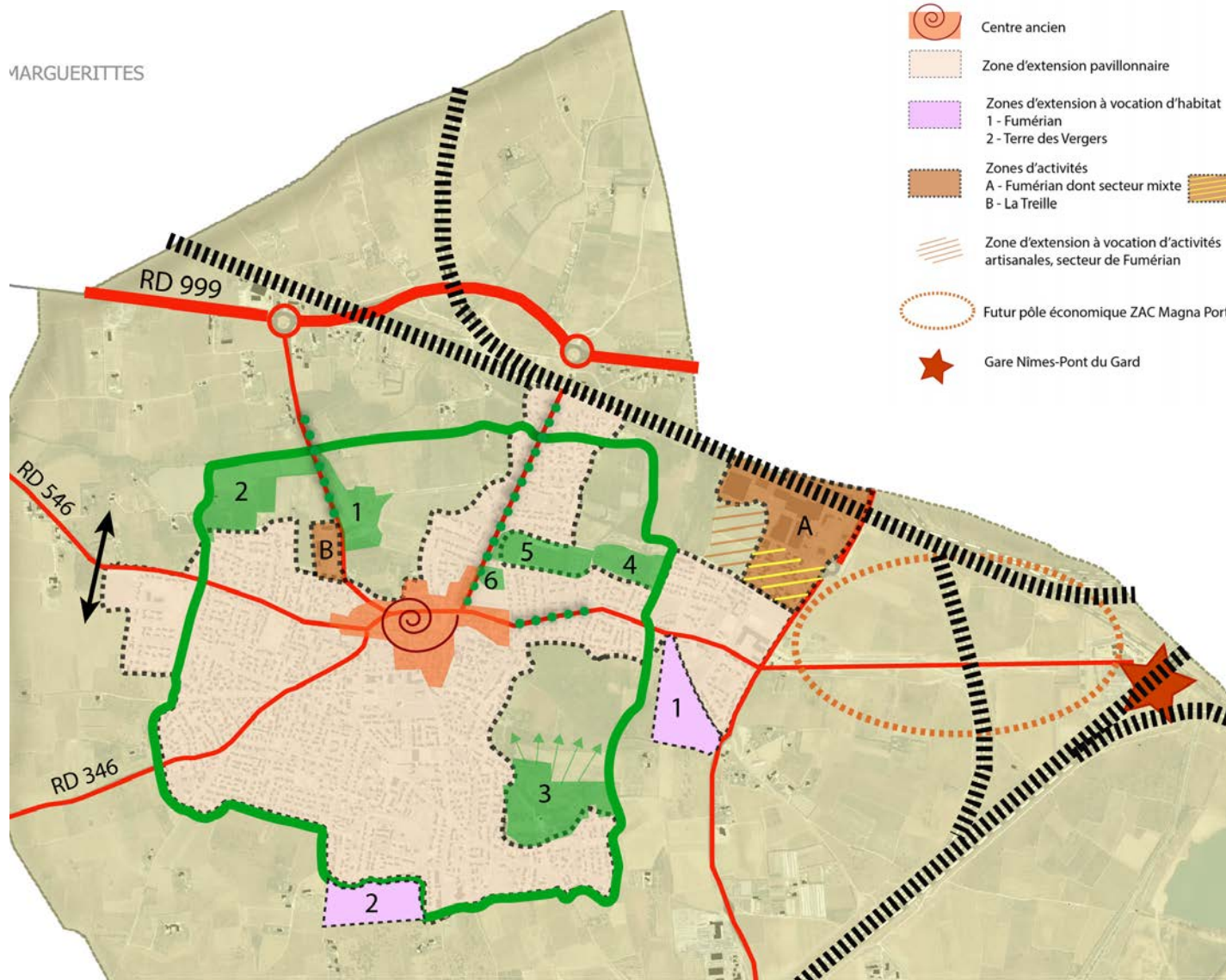
0 0,9 1,8 km










# SCHEMA PADD



# SCHEMA PADD

MARGUERITTES



-  Centre ancien
-  Zone d'extension pavillonnaire
-  Zones d'extension à vocation d'habitat  
1 - Fumérian  
2 - Terre des Vergers
-  Zones d'activités  
A - Fumérian dont secteur mixte   
B - La Treille
-  Zone d'extension à vocation d'activités artisanales, secteur de Fumérian
-  Futur pôle économique ZAC Magna Porta
-  Gare Nimes-Pont du Gard
-  Zone de mosaïque agricole
-  Espaces publics paysagers  
1 République  
2 La Treille  
3 Parc des Vieilles Fontaines (extension )  
4 Jardins familiaux  
5 Parc sportif  
6 Futur parc Mazoyer
-  Ceinture verte support de cheminements doux
-  Secteur des Sergentes au sein de la zone agricole
-  Coupure d'urbanisation Manduel / Rodilhan

# Manduel

VILLE DE MANDUEL 



Commune de Manduel

---

Révision du PLU

Réunion publique

20 Juin 2023