

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

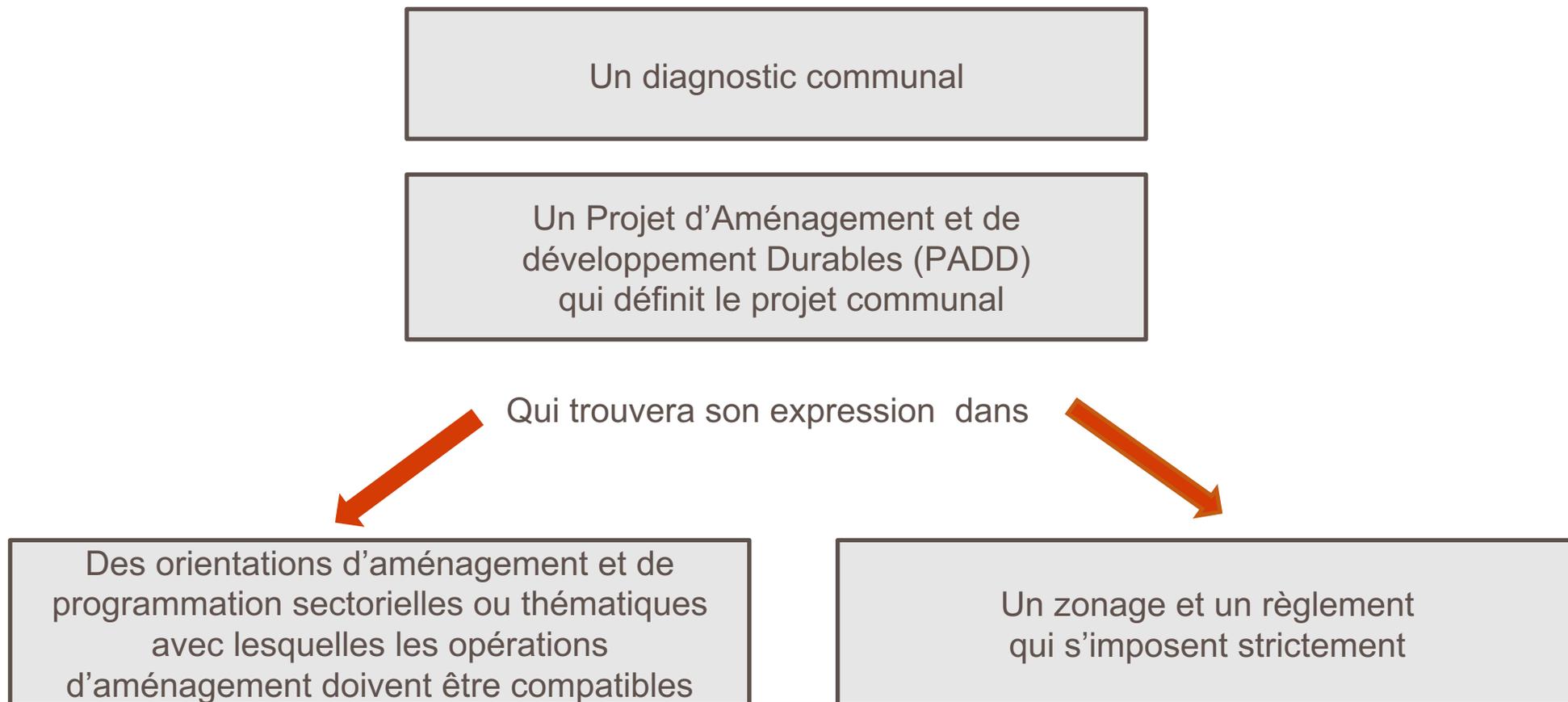
Approbation du PLU par délibération du CM



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

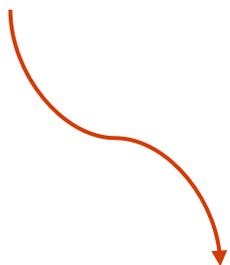


Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole 2019-2024

Une diversification des formes bâties



Un objectif de mixité sociale :



Individuel

98 soit 30 %
Consommation foncière
6,5 ha



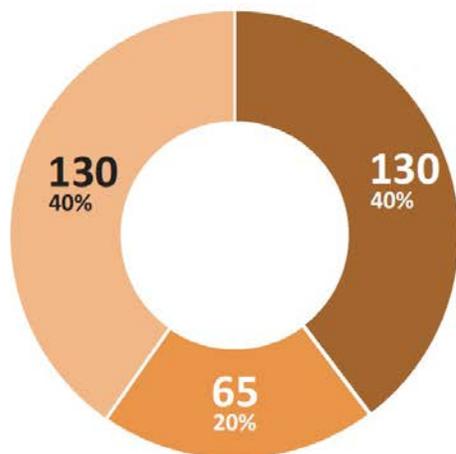
Intermédiaire

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

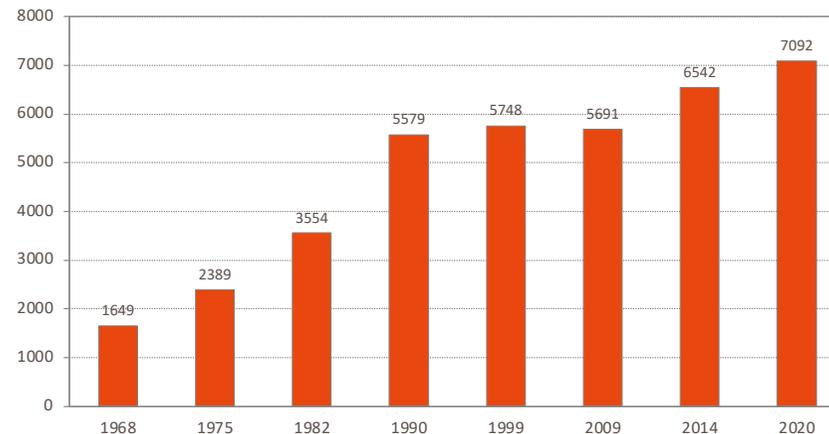
Une « pause » dans les années 1990-2000.

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

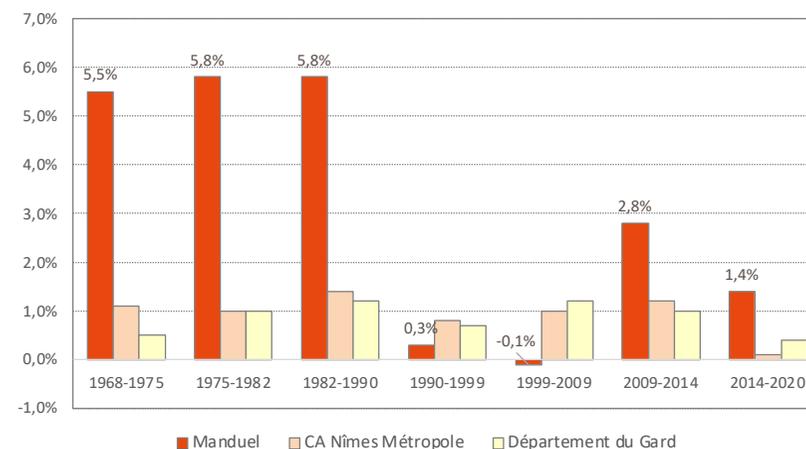
Evolution démographique de Manduel entre 1968 et 2020

Source : INSEE



Taux de croissance démographiques 1968-2020

Source : INSEE



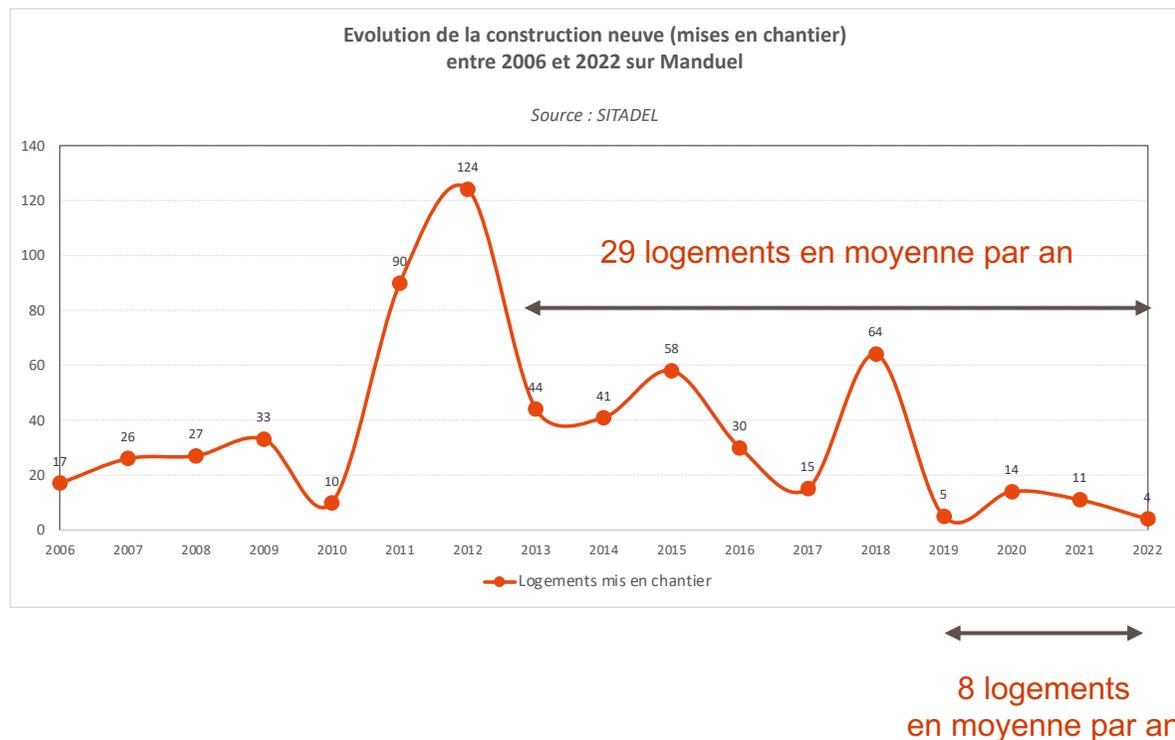
Quelques éléments de cadrage

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.

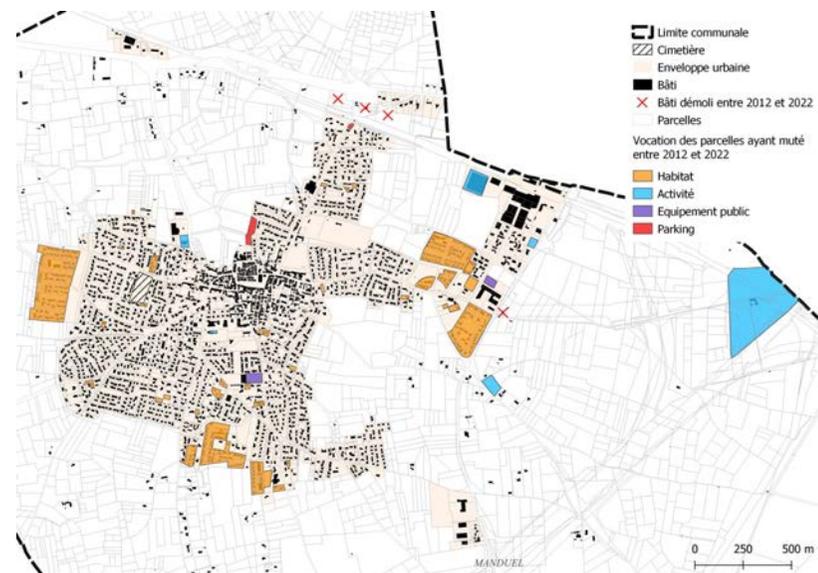
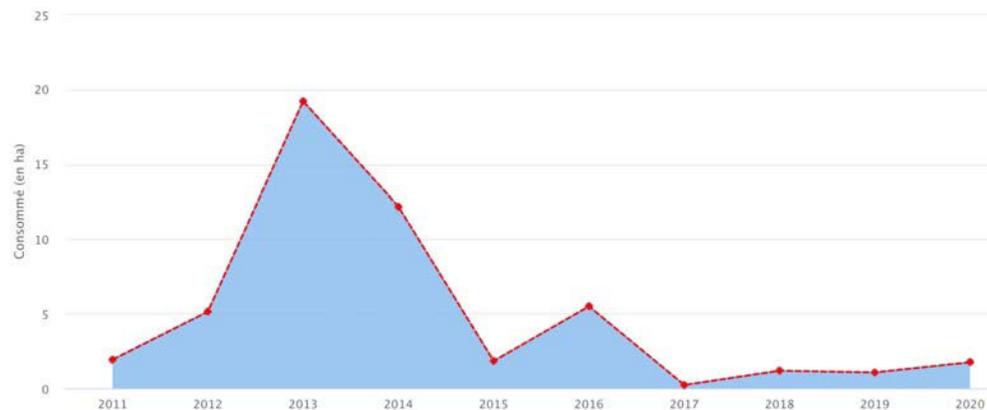


Quelques éléments de cadrage

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).

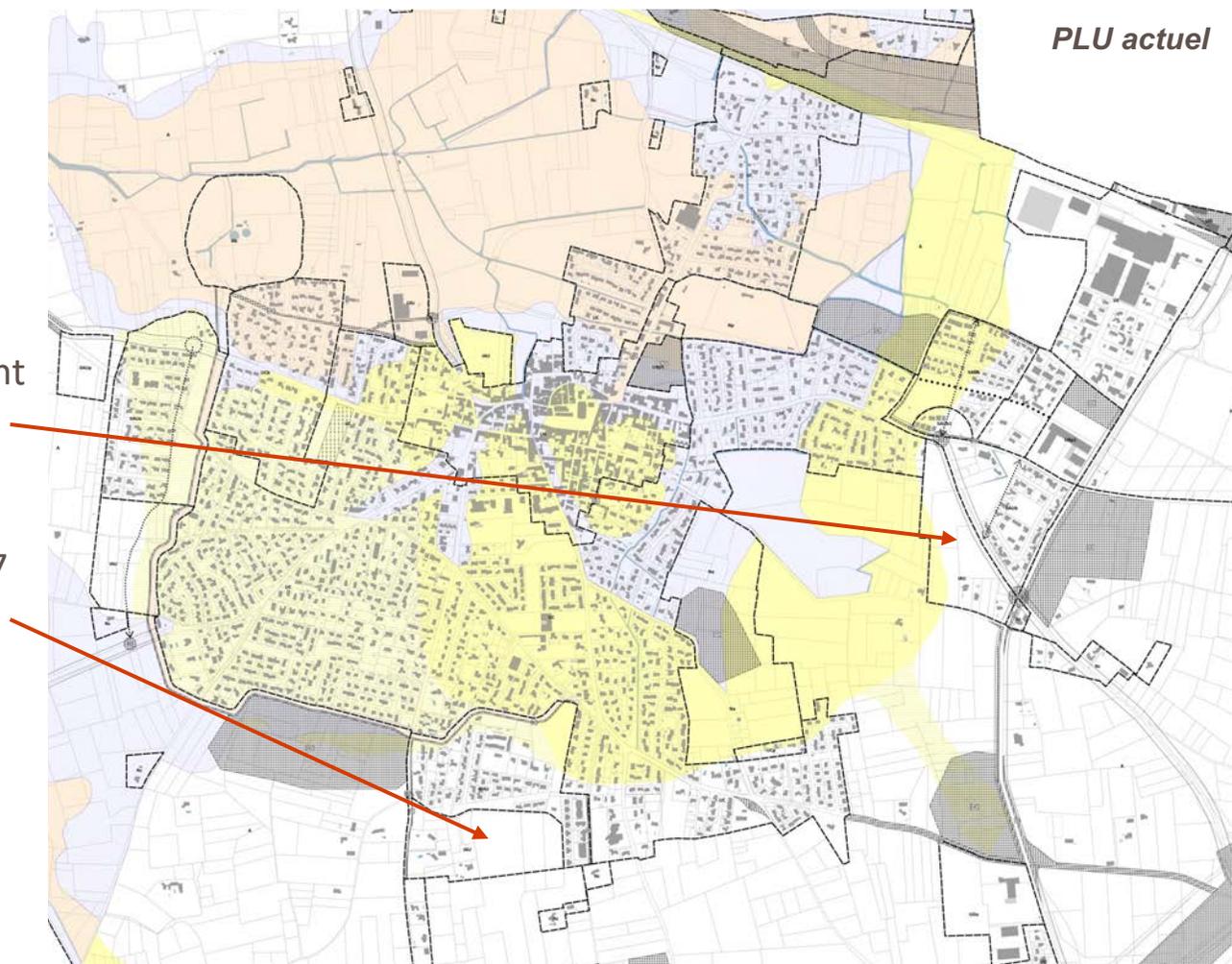


Deux secteurs d'extension à vocation d'habitat

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

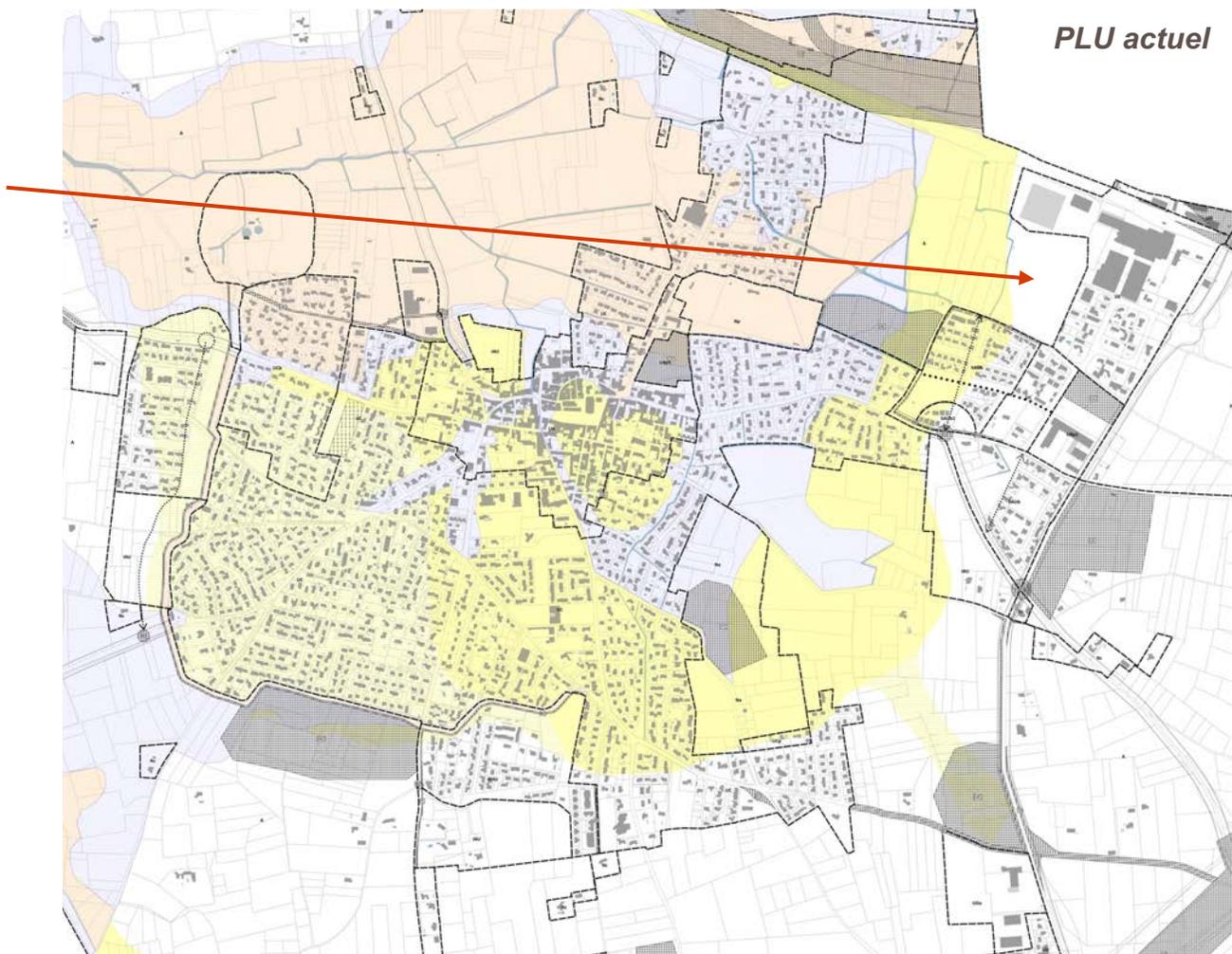
- Secteur de Fumérian sur 5,3 ha dont 4,7 ha non bâtis : 170 logements environ
- Secteur de Terre de Vergers sur 5,7 ha dont 4,4 ha non bâtis : 160 logements environ

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

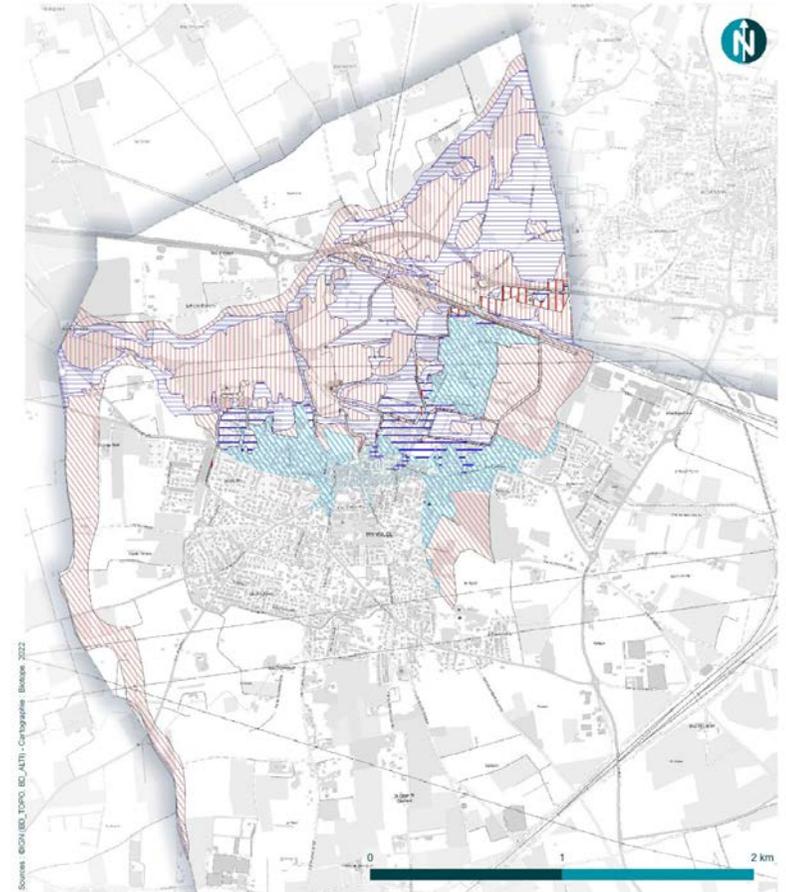
Terre des Vergers pour environ 160 logements

- **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

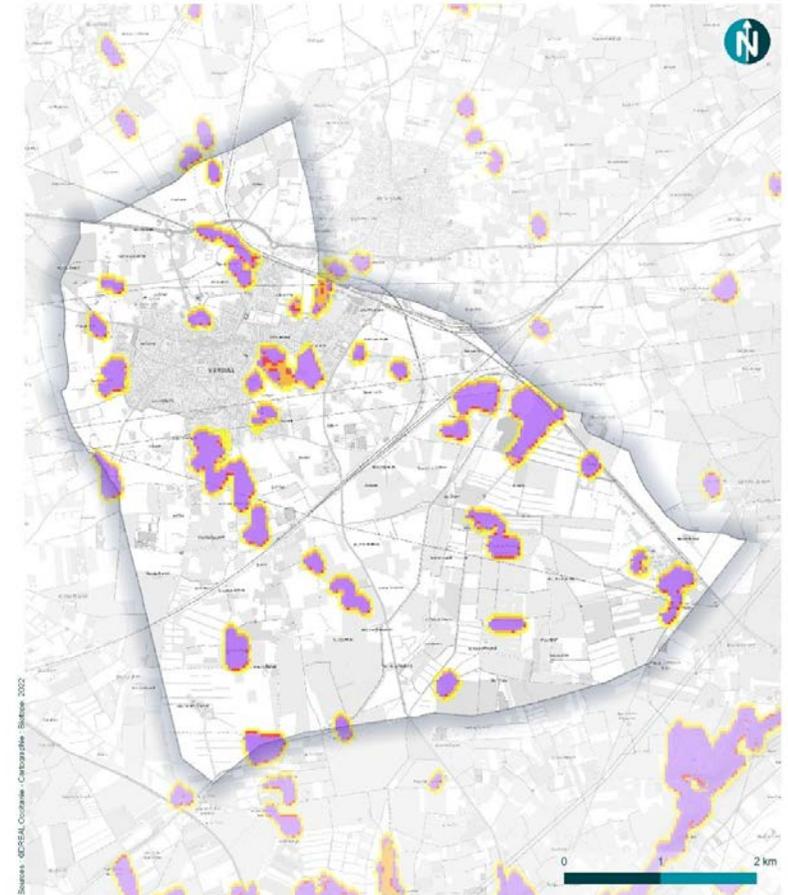
- F-U : Zone urbaine inondable par un aléa fort
- F-NU : Zone non urbaine inondable par un aléa fort
- F-Ucu : Zone de centre urbain inondable par un aléa fort
- M-U : Zone urbaine inondable par un aléa modéré
- M-NU : Zone non urbaine inondable par un aléa modéré
- R-U : Zone urbaine inondable par un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

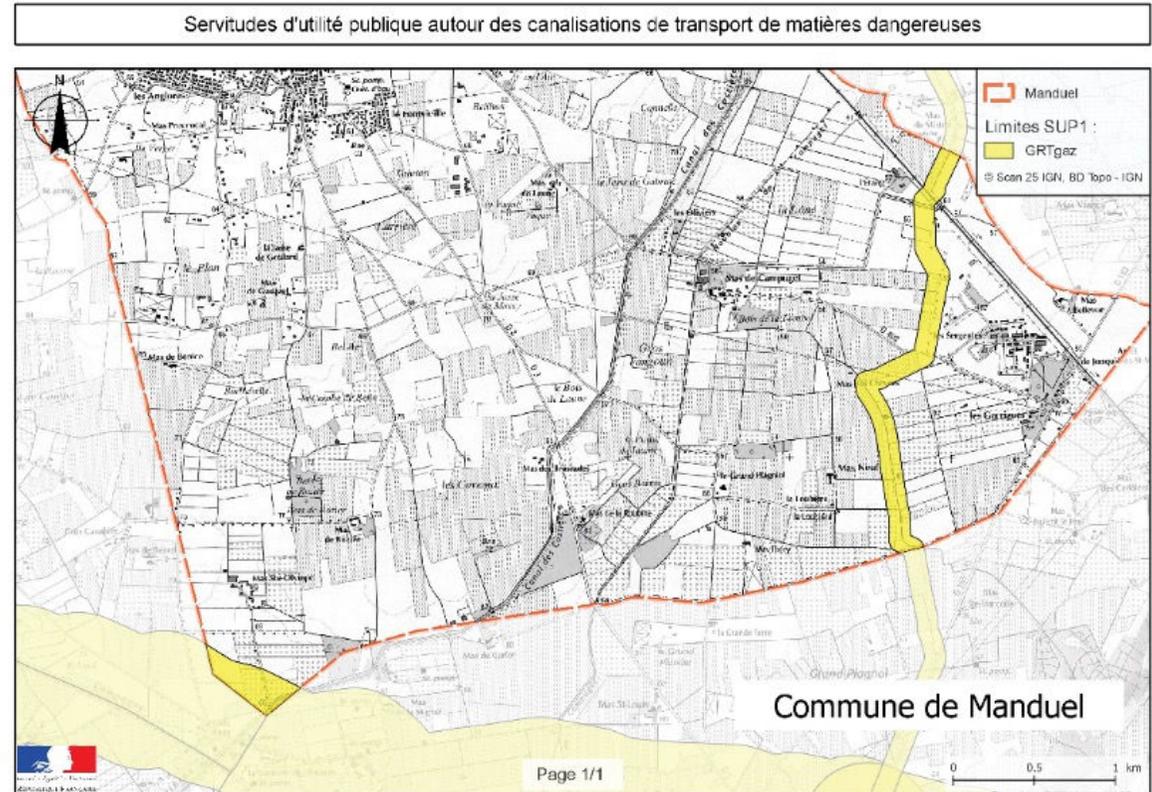
- Un territoire communal impacté par les risques naturels :
- Risque feu de forêt qui concerne essentiellement de petits secteurs boisés et de friches, y compris en périphérie de la zone urbaine



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).



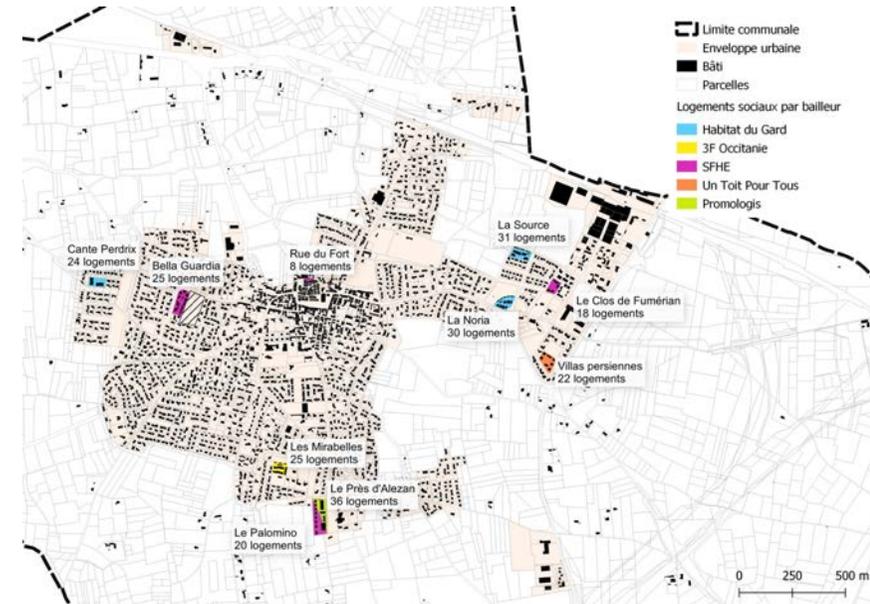
O2 - Intégrer la prise en compte des risques naturels et technologiques dans principes de développement urbain de la commune

- **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)

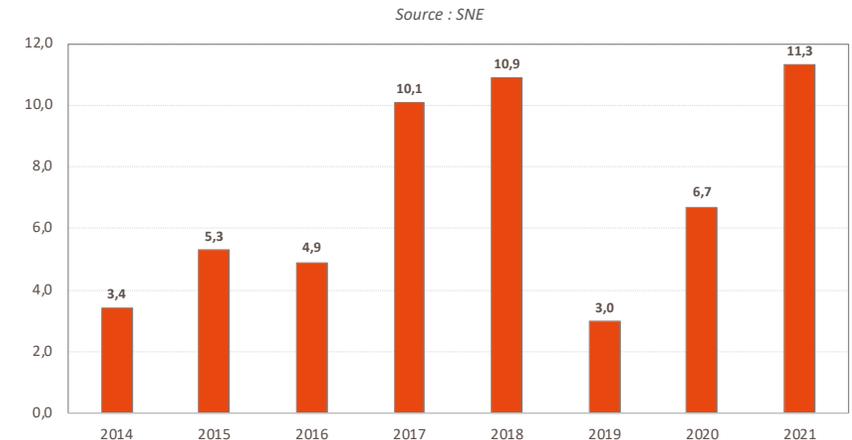
O3 - Renforcer la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble de la zone urbaine

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

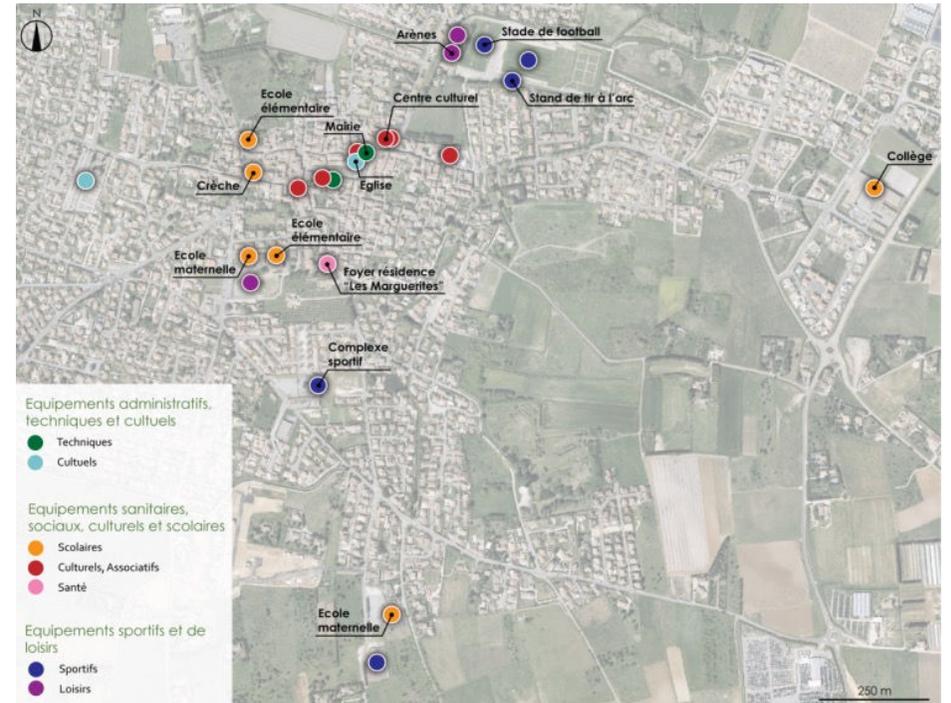
O4 - Prendre en compte la réflexion menée à l'échelle intercommunale sur l'accueil des Gens du Voyage

- 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

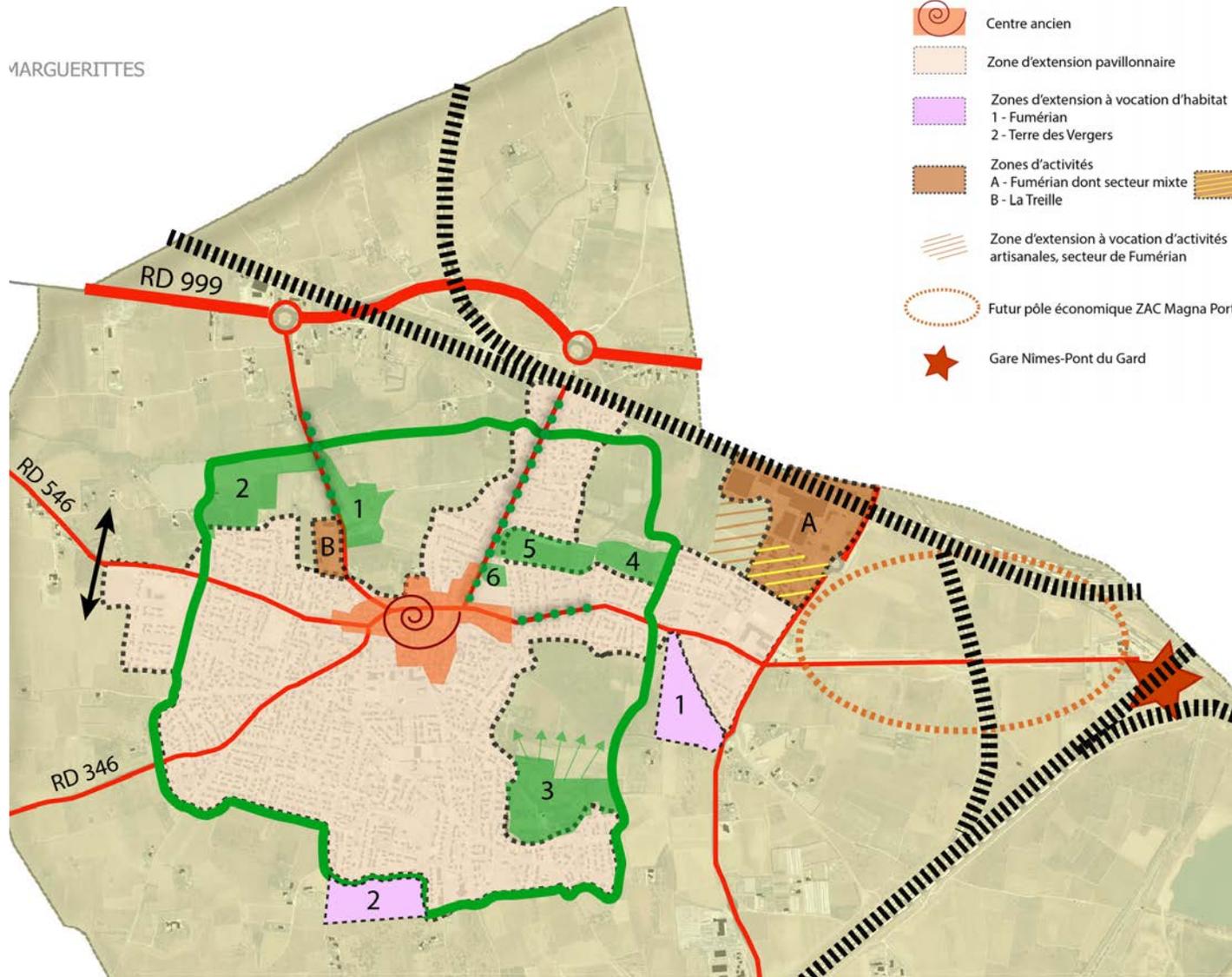
O5 - Adapter l'offre d'équipements aux besoins actuels et futurs

- **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

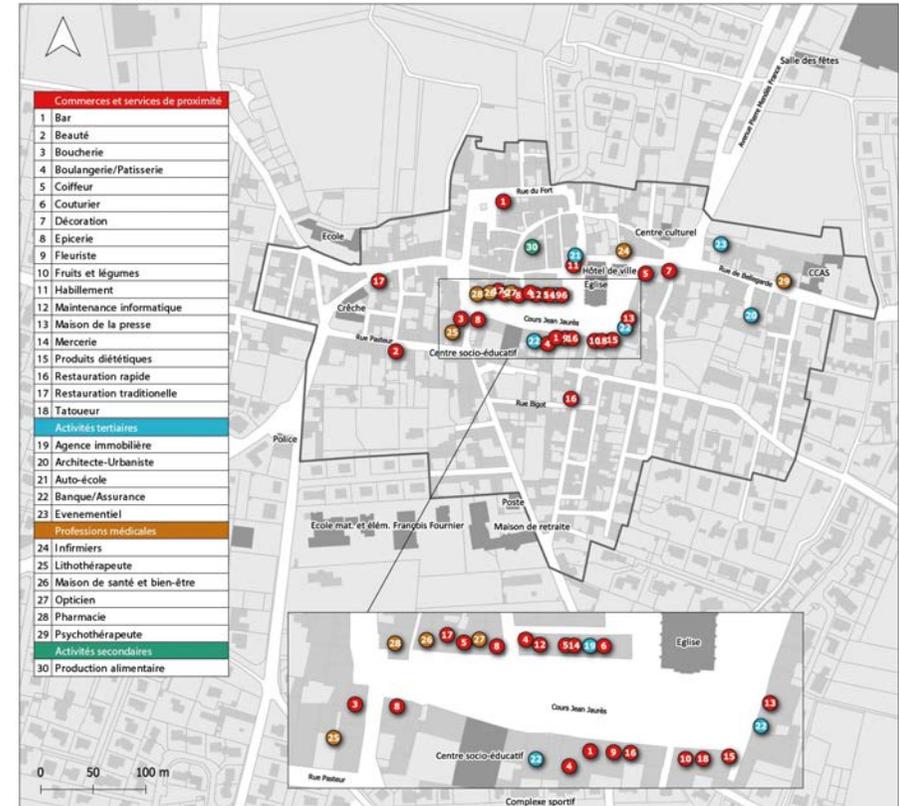


-  Centre ancien
-  Zone d'extension pavillonnaire
-  Zones d'extension à vocation d'habitat
1 - Fumérien
2 - Terre des Vergers
-  Zones d'activités
A - Fumérien dont secteur mixte
B - La Treille
- 
-  Zone d'extension à vocation d'activités
artisanales, secteur de Fumérien
-  Futur pôle économique ZAC 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

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

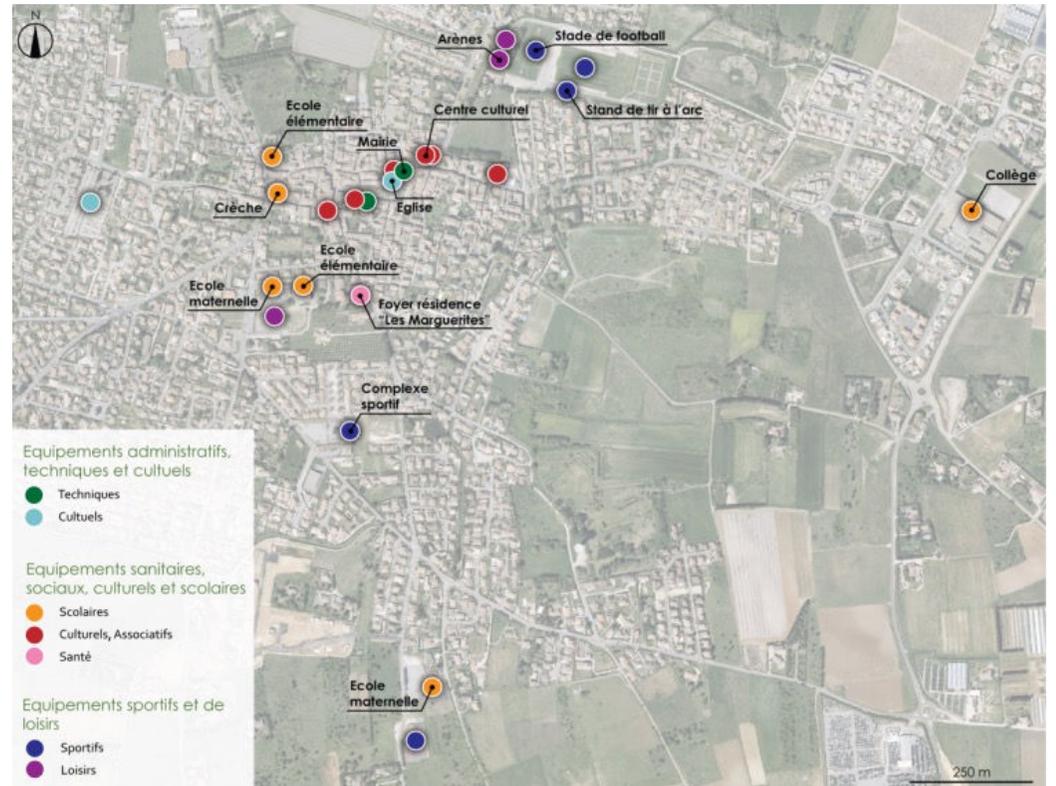


Sources : Fichiers fonciers CEREMA 2019, recensement AU 2020, © Cadastre DGFIP 2019, Base des équipements AUDRNA 2008. Cartographie : AU 2020.



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)



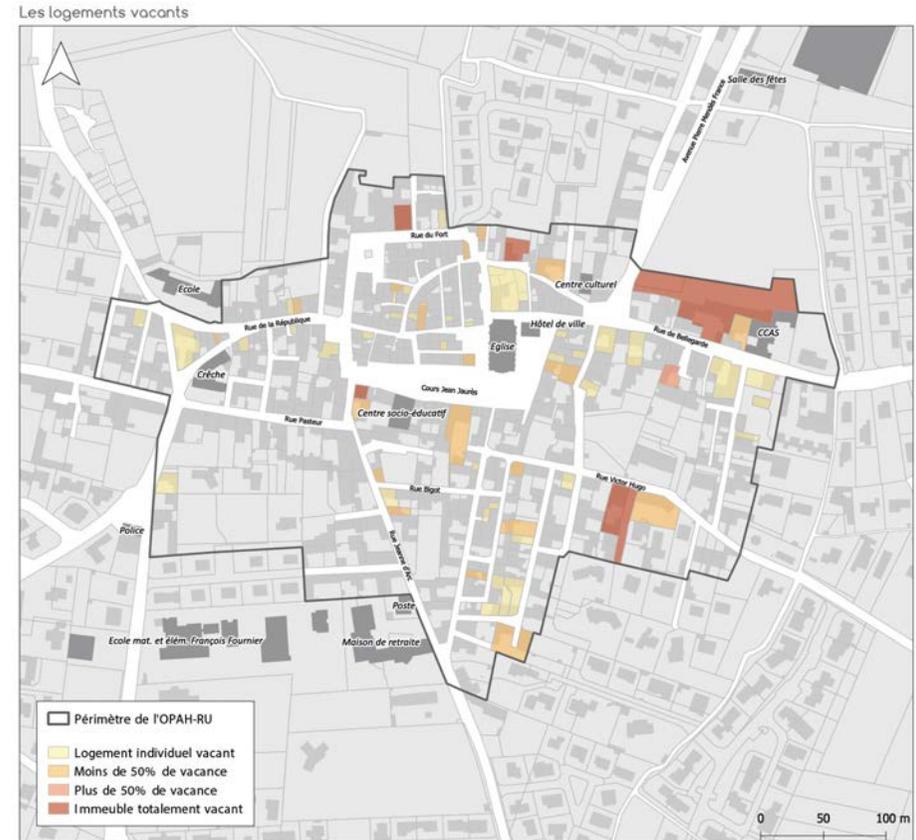
O8 - Requalifier les espaces publics du centre bourg

- **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

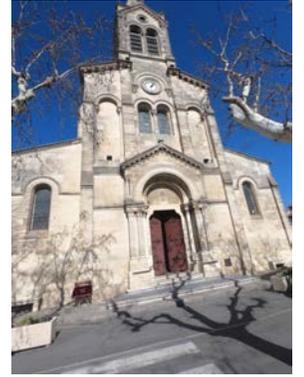
- **Requalifier le parc de logements anciens du centre bourg** dans le respect de l'identité bâtie **et lutter contre la vacance** (une quarantaine de logements vacants depuis plus de 2 ans)
- **Favoriser la production d'une offre locative abordable et de qualité** notamment au travers du conventionnement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

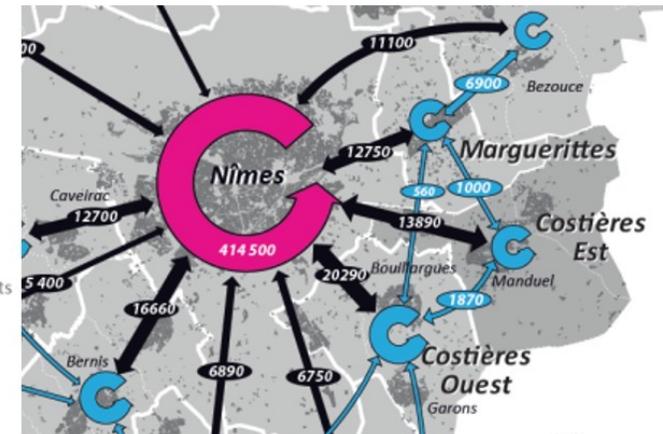


d'échanges avec Nîmes et entre secteurs

3470 Nombre de déplacements (2 sens cumulés > 500)

Secteurs EMD*

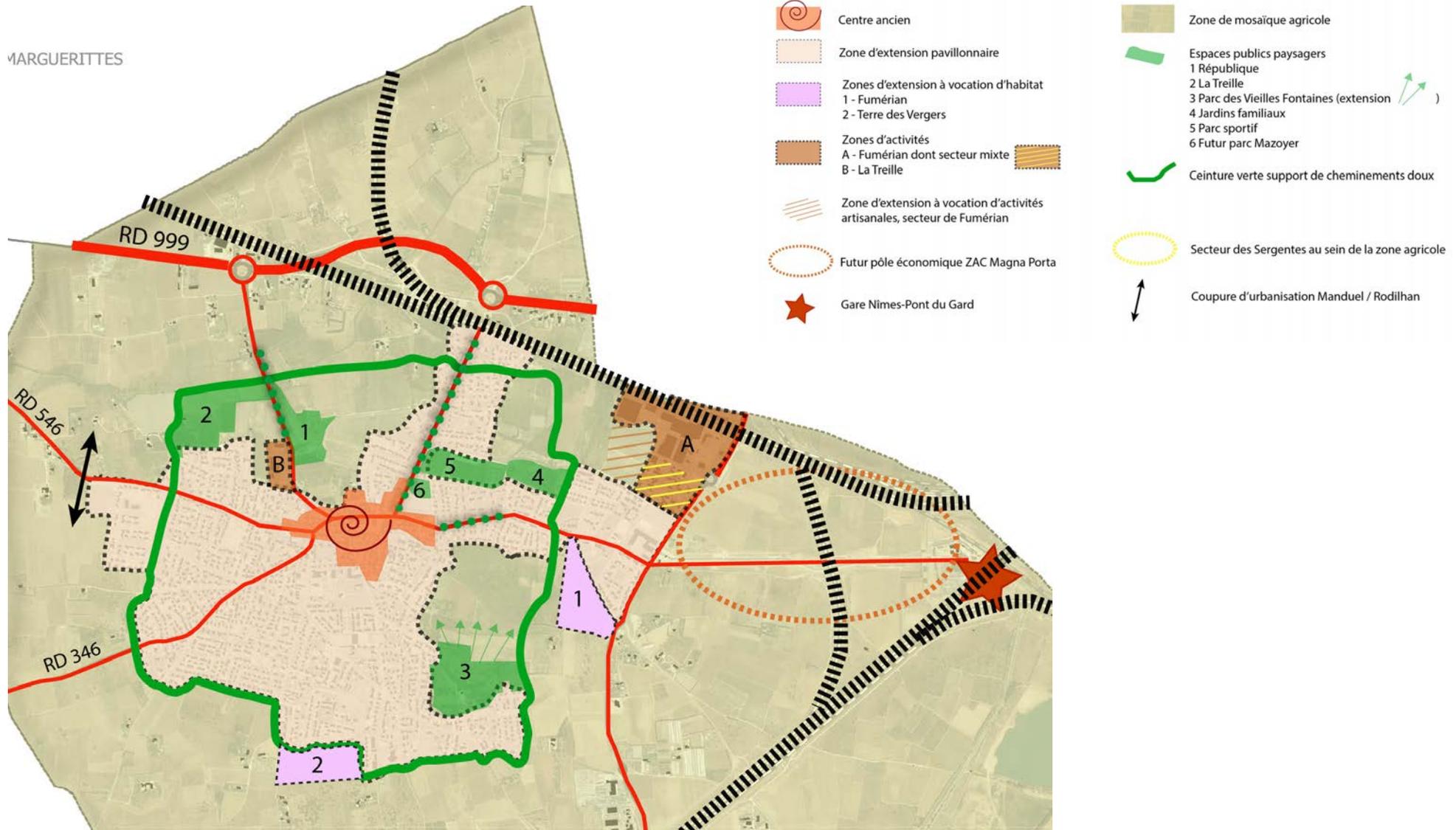
Limites communales



- 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



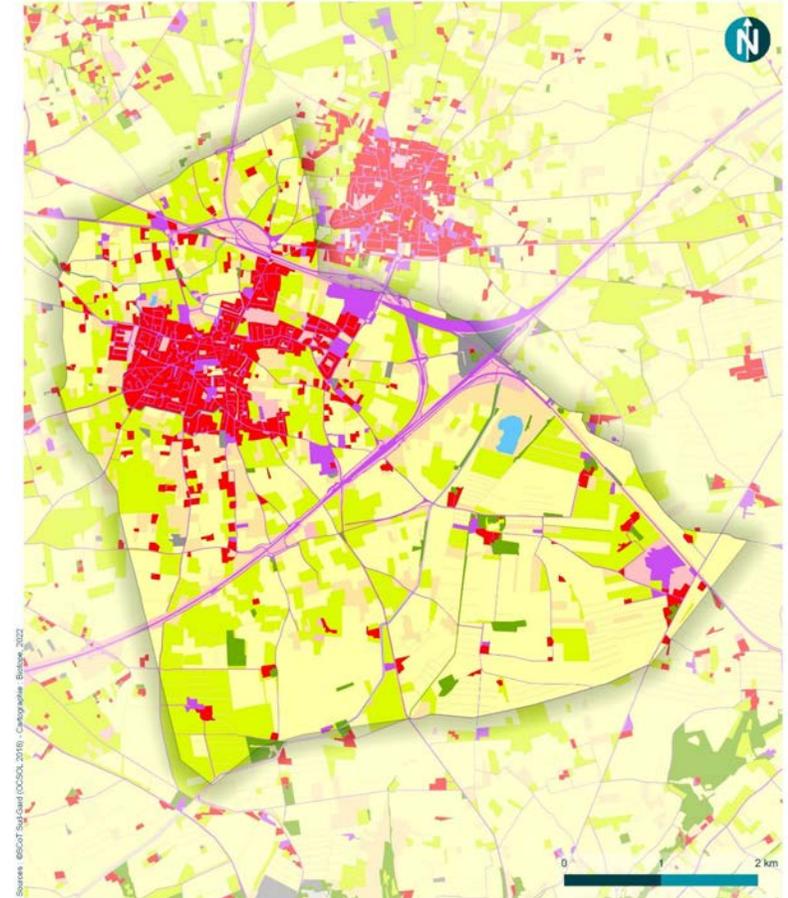
O13 - Conforter l'offre d'espaces publics récréatifs de proximité

- **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.



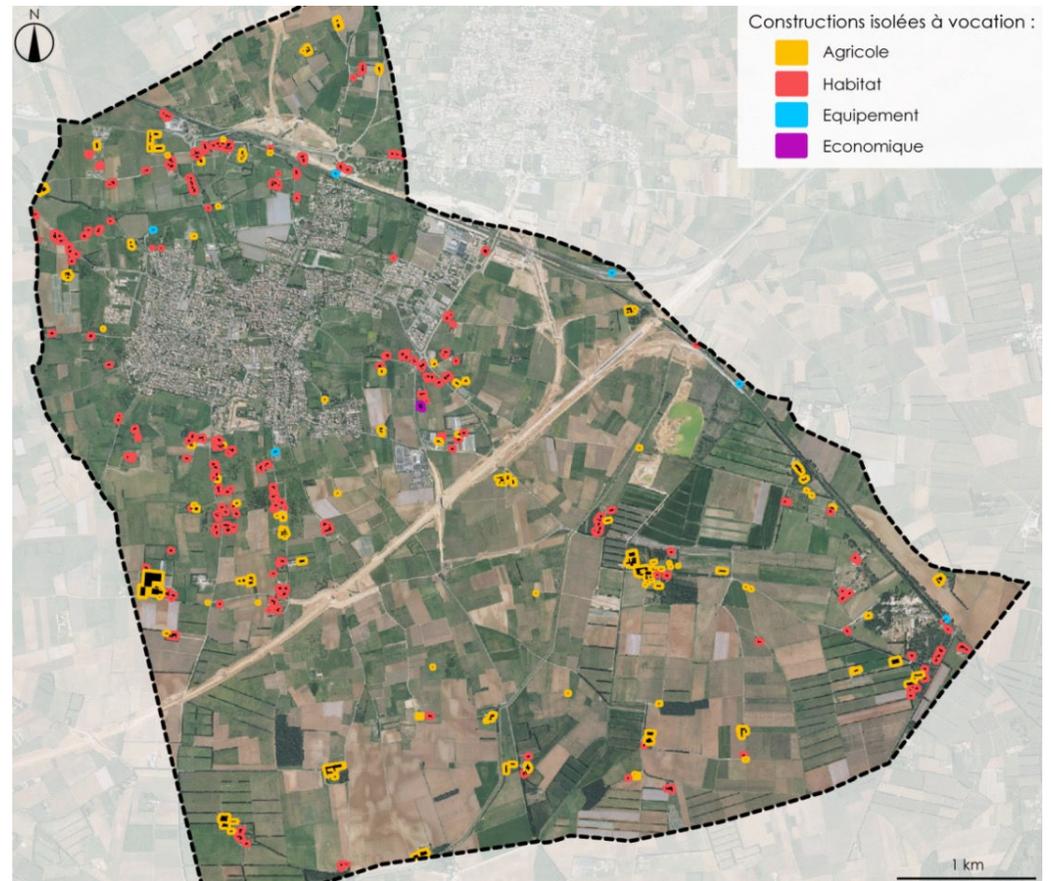
O14 - Préserver la qualité paysagère du territoire communal

- **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

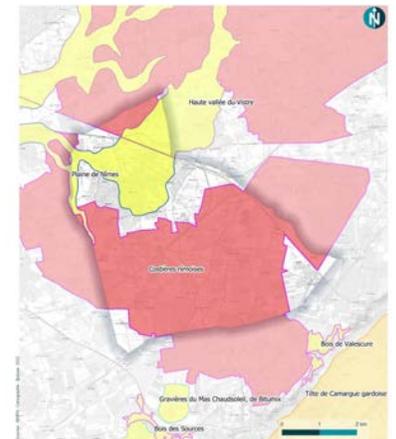
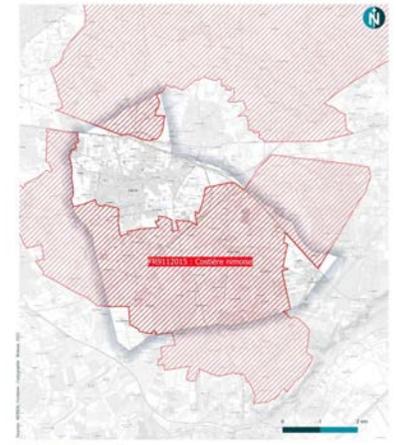
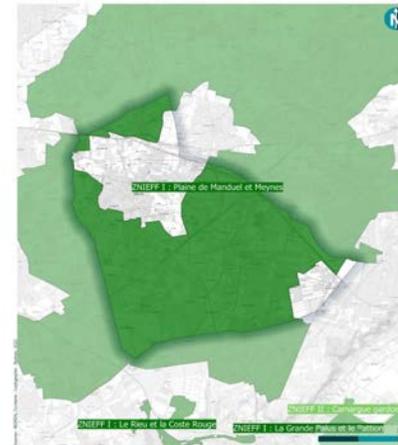
- **Lutter contre le mitage des espaces agricoles et maîtriser l'évolution du bâti existant** (environ 270 constructions hors espaces urbanisés dont plus de la moitié sont des maisons individuelles non liées à une exploitation agricole)
- **Maîtriser l'évolution du secteur Nord de la commune**, secteur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



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

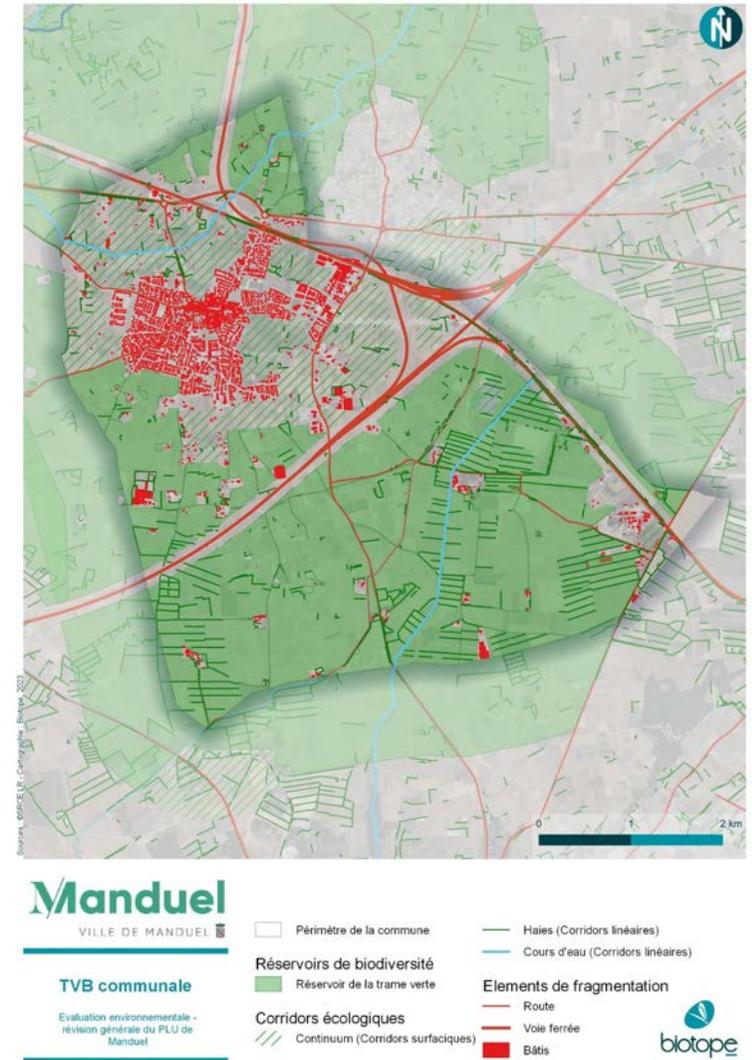
Constat

- **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.

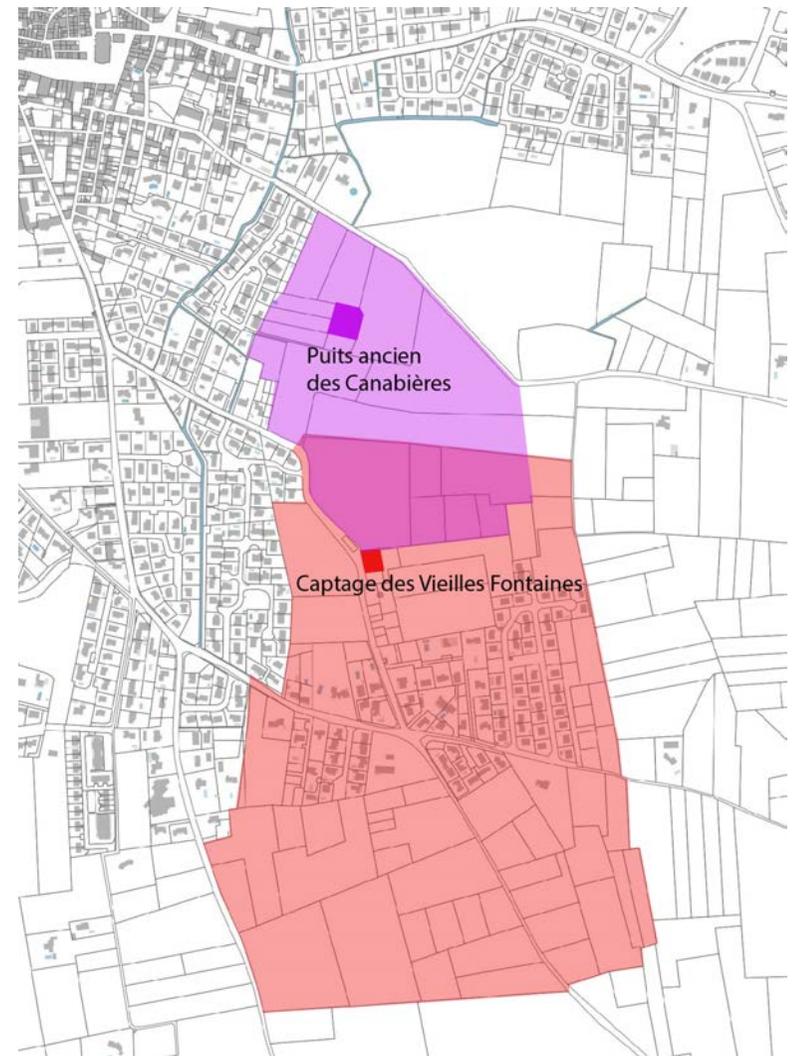


O16 - Préserver les ressources naturelles

Le constat

- 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.**

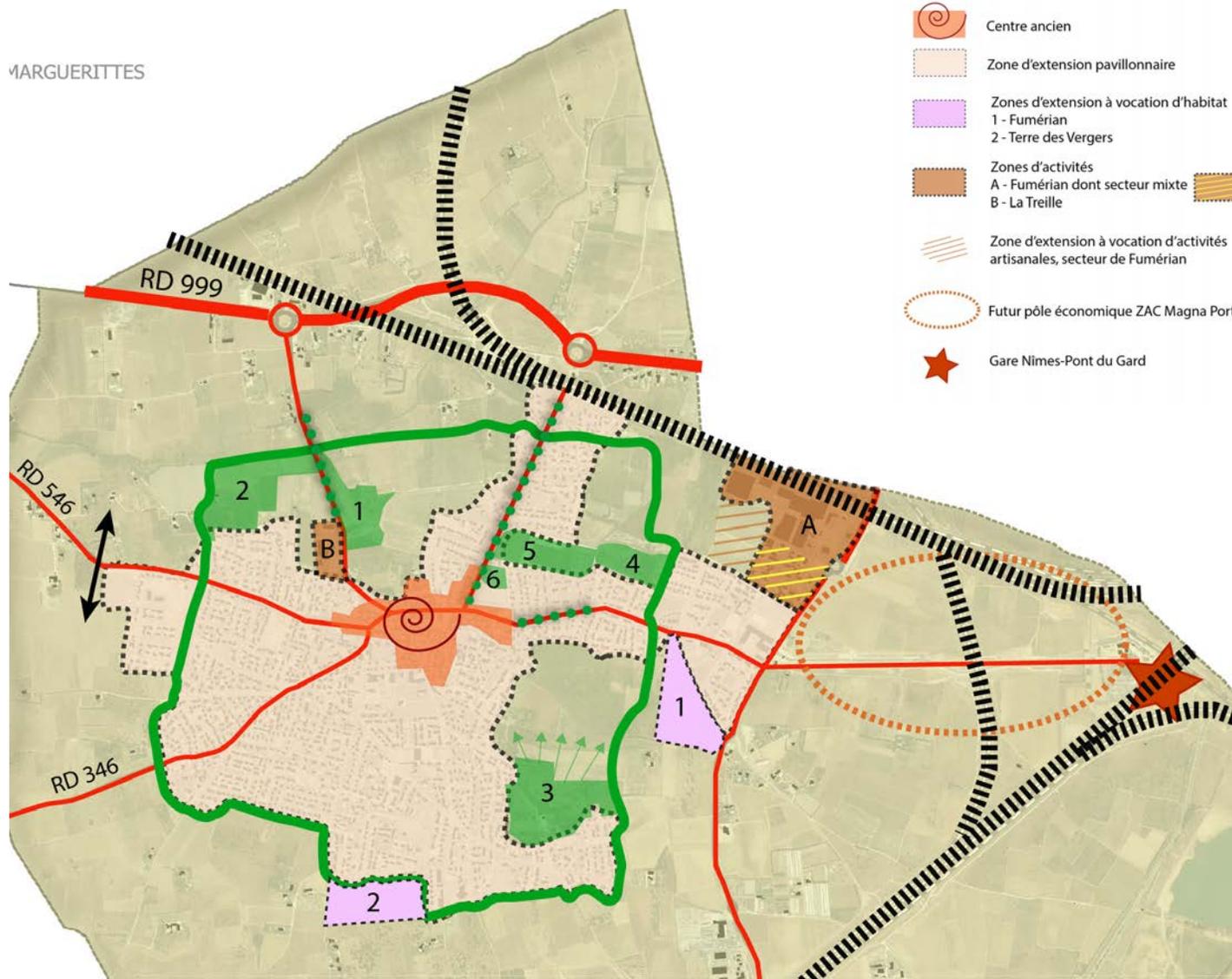


O16 - Préserver les ressources naturelles

- **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.

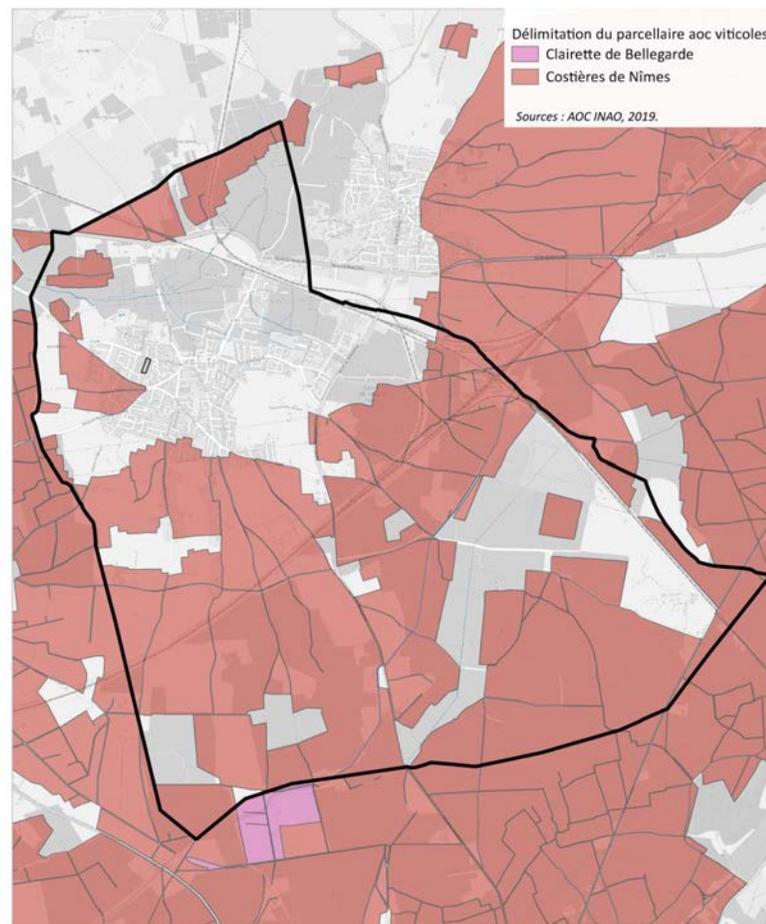
O20 - Soutenir le développement des activités économiques existantes

- **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).

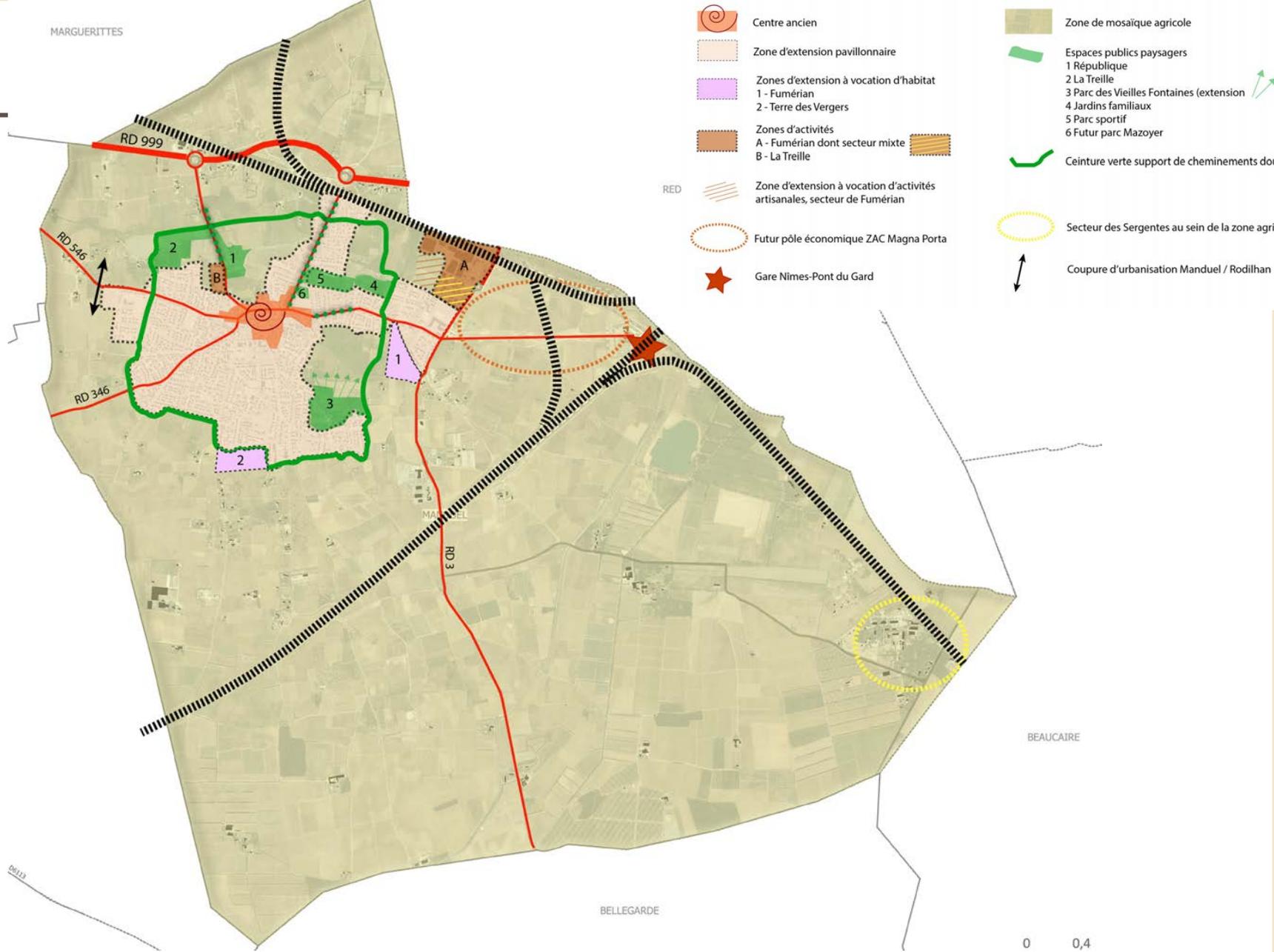
Commune de Manduel
Révision du PLU
Contexte agricole - AOC



Urbanis

0 0,9 1,8 km

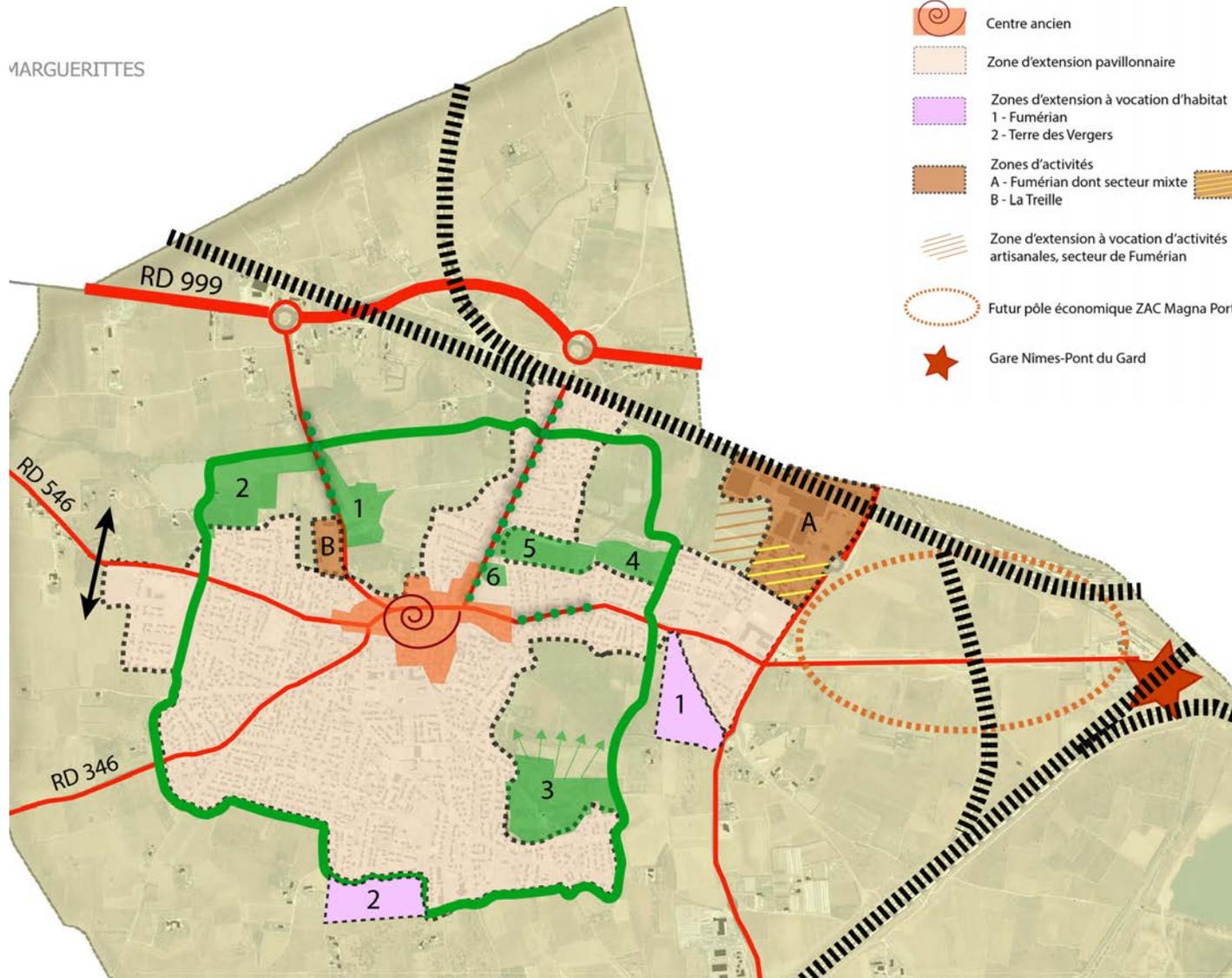
SCHEMA PADD



0 0,4

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