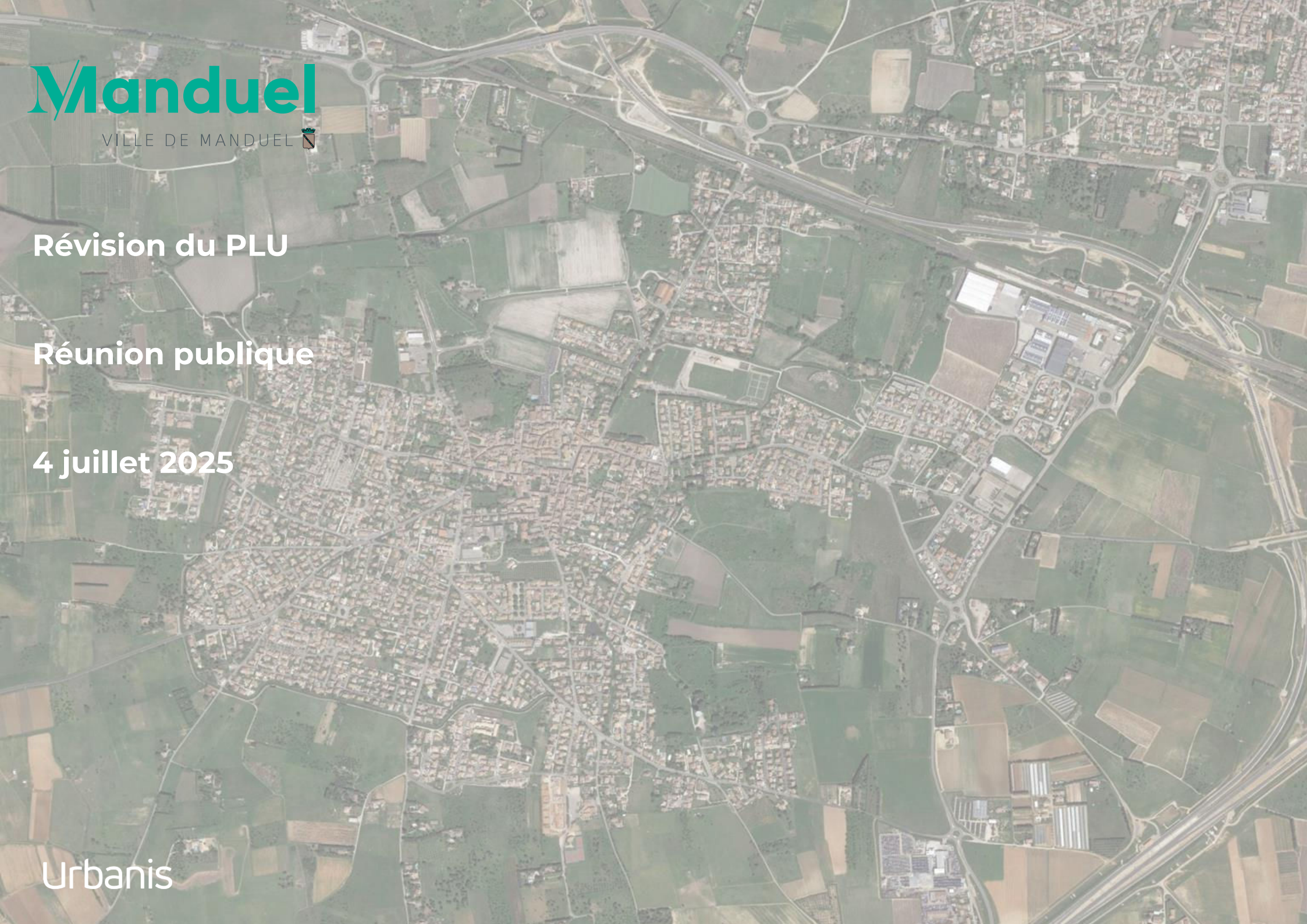
Manduel

VILLE DE MANDUEL

Révision du PLU

Réunion publique

4 juillet 2025



Urbanis

Les étapes de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Prescription de la révision du PLU par délibération du CM du 08/12/2020, modifiée le 21/01/2021

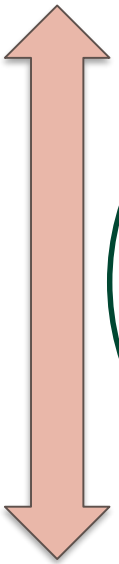
1er Débat du PADD le 27 juin 2023
2nd débat du PADD le 8 avril 2025

Arrêt du projet de PLU par délibération du CM

Consultation des Services de l'Etat et autres PPA
Avis de la MRAe (3 mois)

Enquête publique

Approbation du PLU par délibération du CM



Concertation avec la population :

- Mise à disposition des documents en Mairie et sur le Site Internet de la Mairie
- Réunions publiques
- Questionnaire et réunion avec les agriculteurs de la commune
- Rencontres individuelles

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE

Une obligation de respect des dispositions de

La Loi Climat et résilience :

- Un objectif de modération de la consommation d'espace : Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050
- Une réduction progressive l'artificialisation des sols par tranche de 10 ans : une réduction 50% de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers en 2021-2031/1011-2021
- Une réduction dans les faits supérieure à 50% pour prendre en compte les grands projets nationaux et régionaux
- Une déclinaison régionale de cet objectif national au travers du document cadre régional : le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

- Consommation 2011-2020 : 50,0 ha, dont la moitié à destination d'habitat
- Trajectoire de sobriété foncière à respecter sur la base d'une réduction de 50% :

20,4 ha

- Trajectoire de sobriété foncière à respecter sur la base d'une réduction de 57,7% :

15,8 ha

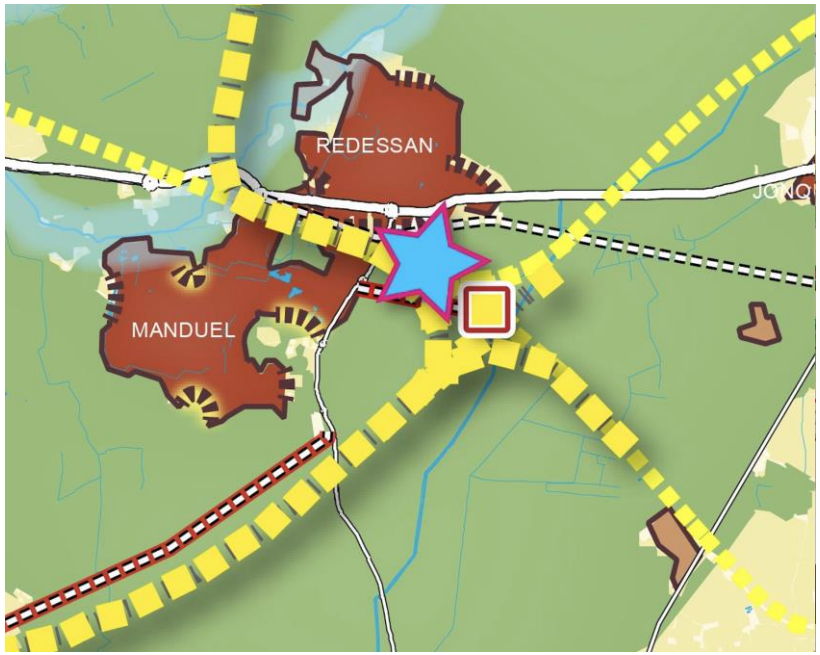
Une obligation de compatibilité avec

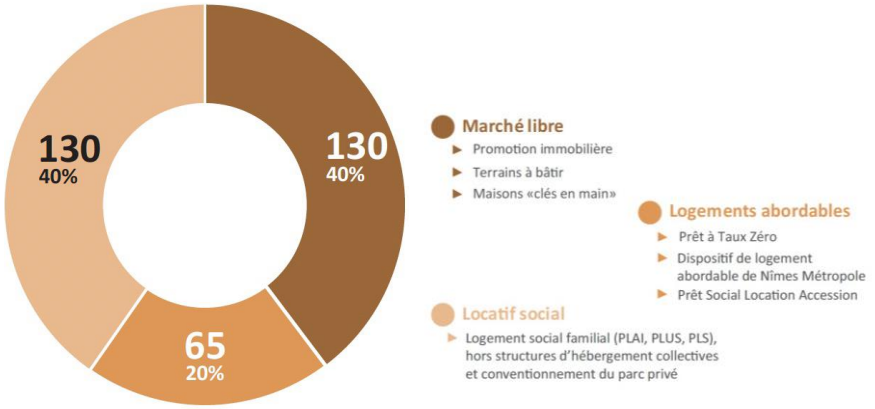
Le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard :

- 35% minimum de la production totale de logements en renouvellement urbain
- Une densité minimale de 35 logements à l'hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations de logements
- Des secteurs identifiés comme des limites à formaliser au travers de nouvelles opérations
- Un grands projet d'intérêt supra-communal : Magna Porta

Le Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole

- Une diversification des formes bâties : individuel, intermédiaire, collectif.
- Une production respectant le principe de mixité sociale avec 40% minimum de logements locatifs sociaux





2. PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS FONCIERS

Les objectifs démographiques et les besoins en logements

Un objectif de **8 000 habitants** à échéance du PLU

Un besoin de **600 logements supplémentaires** sur la durée du PLU

360 logements en extension de l'actuelle zone urbaine (60%)

240 logements par renouvellement urbain (40%)
(enclaves non bâties, divisions foncières, changement de destination, logements vacants…….

Une consommation foncière totale de 79 ha

Foncier à vocation d'habitat

10,5 ha sur 2 secteurs :
Fumérian
Terre de Vergers

Foncier à vocation d'équipements publics

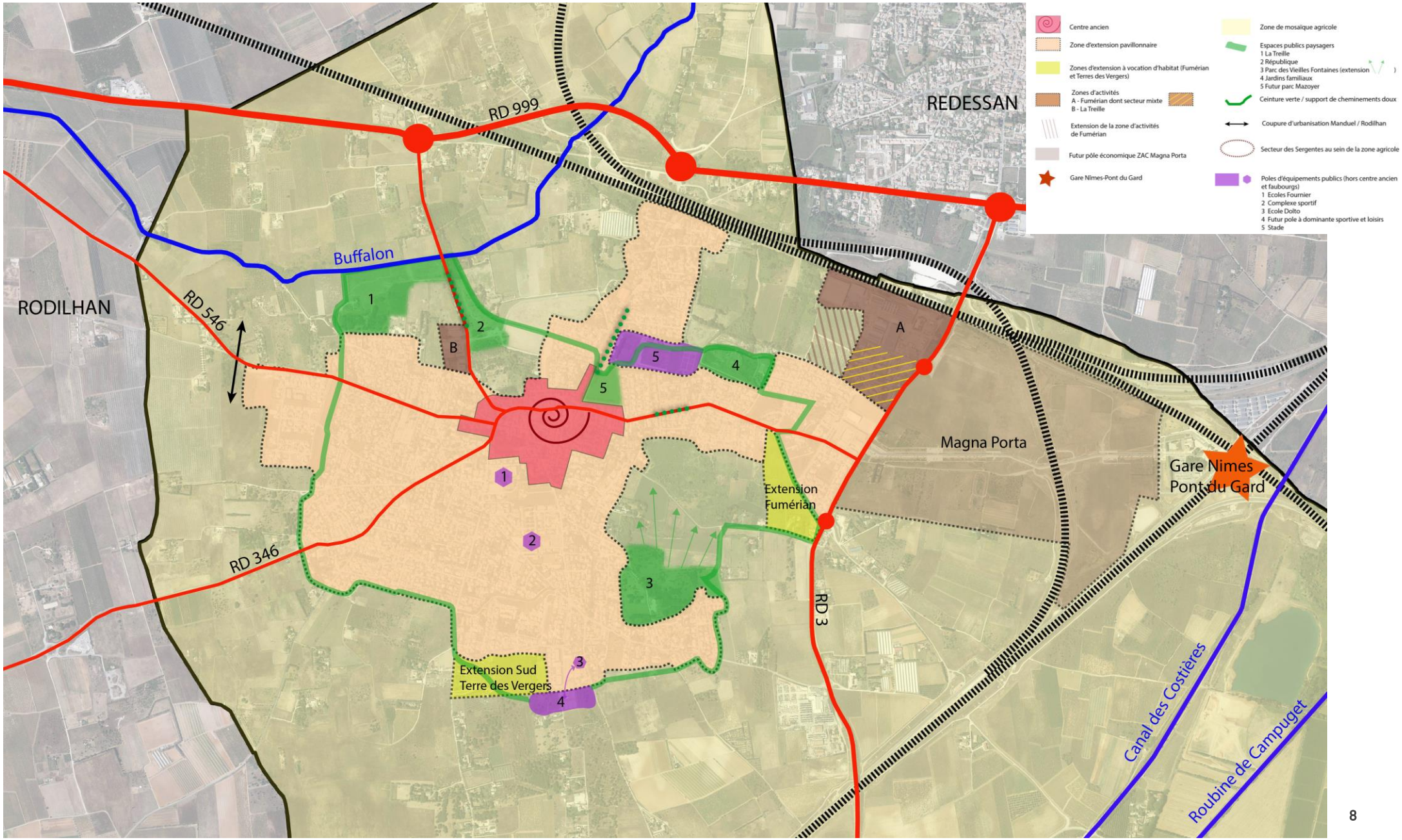
2 ha pour un nouveau pôle d'équipements Sud

Foncier économique

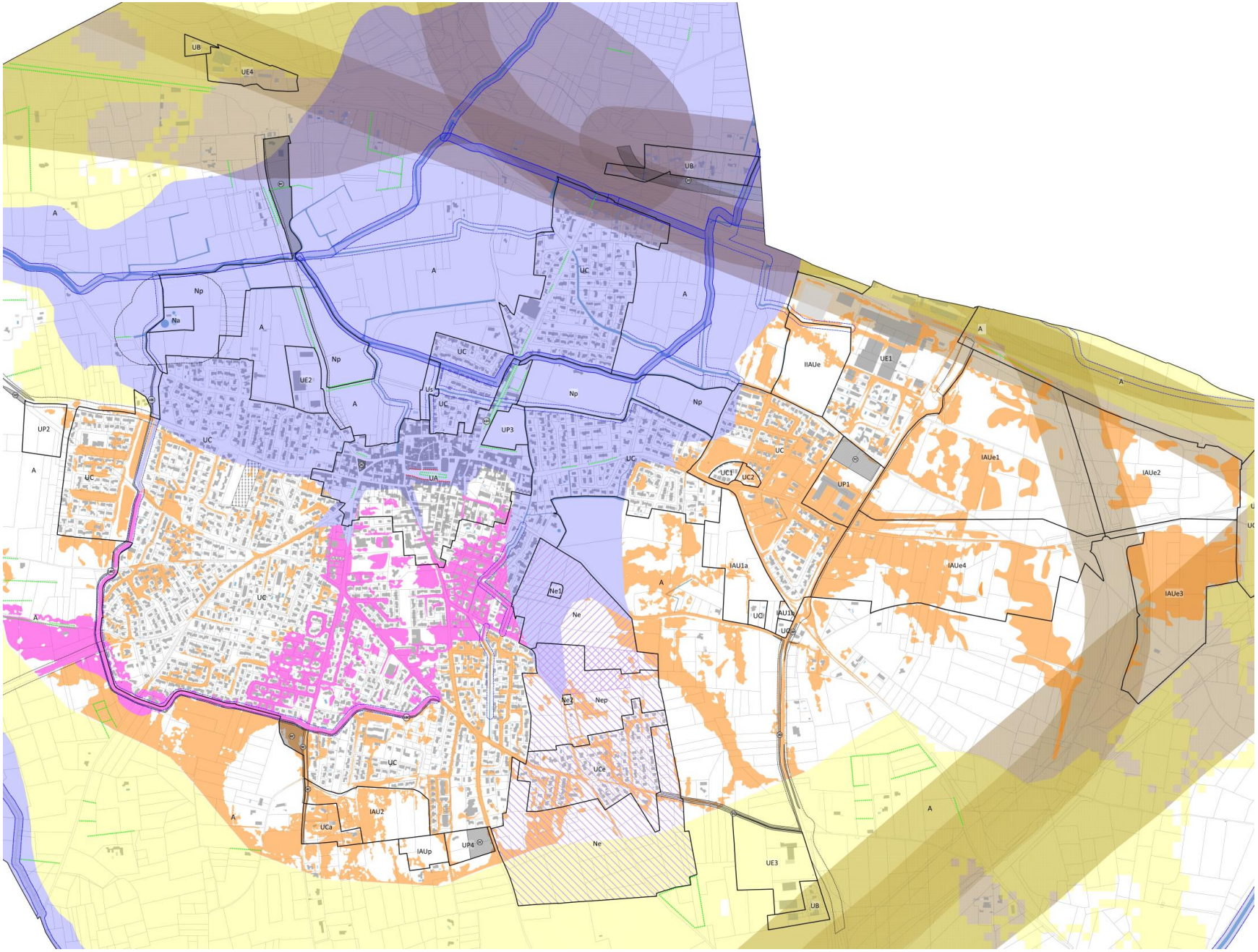
Extension de la ZAE Fumérian : 4,5 ha

Magna Porta : 62 ha

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Manduel



Le projet de zonage du PLU



3. DECLINAISON DES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

Orientation

Mettre en valeur et renforcer l’attractivité du cœur de ville

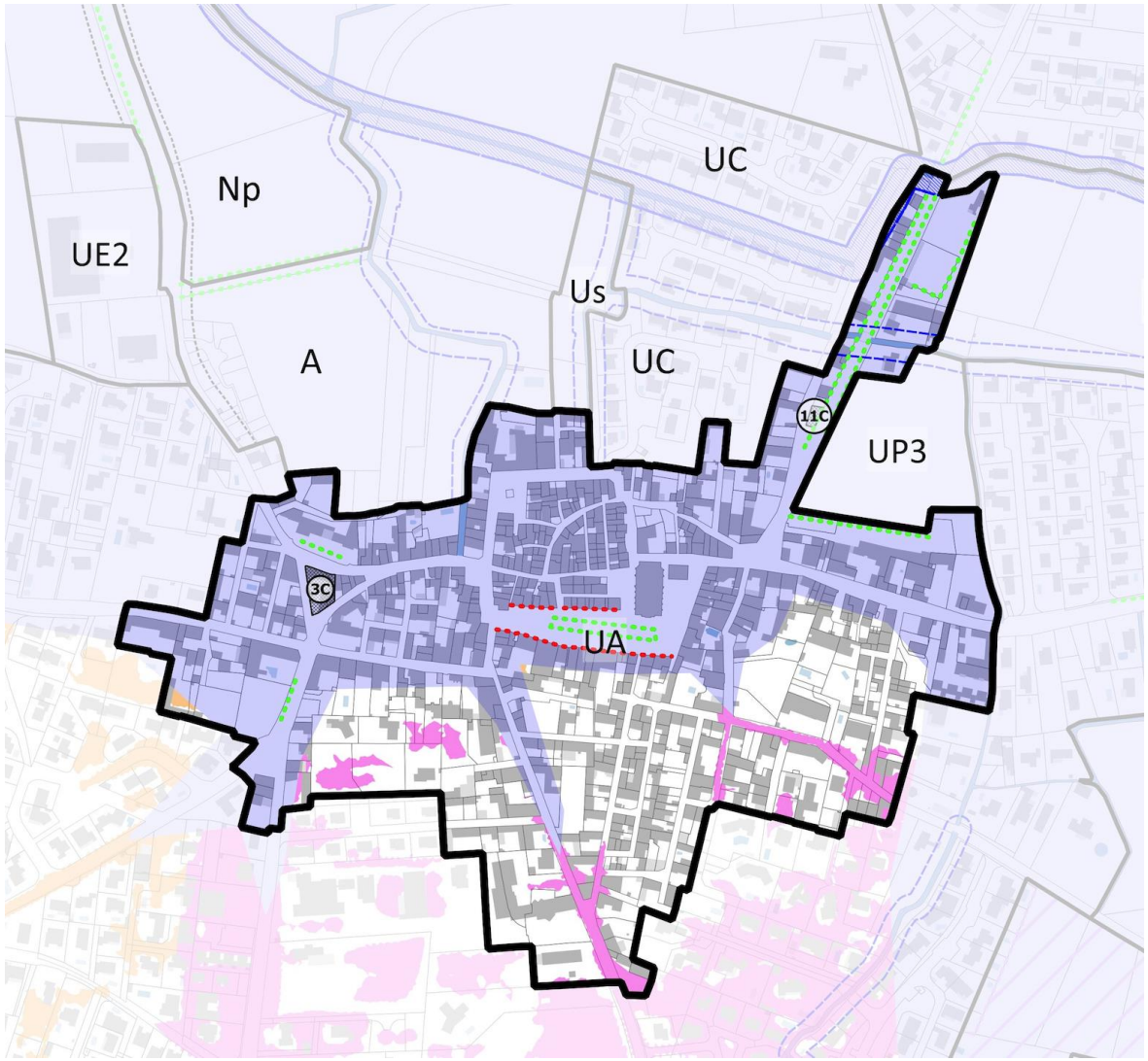
Mettre en valeur et renforcer l’attractivité du cœur de ville

La zone UA : le cœur de ville

Zone urbaine dense correspondant au centre ancien et aux faubourgs de Manduel.

Zone essentiellement composée d’habitat, ainsi que de commerces et activités de services, d’équipements d’intérêt collectif et services publics.

Surface : 18,2 ha.



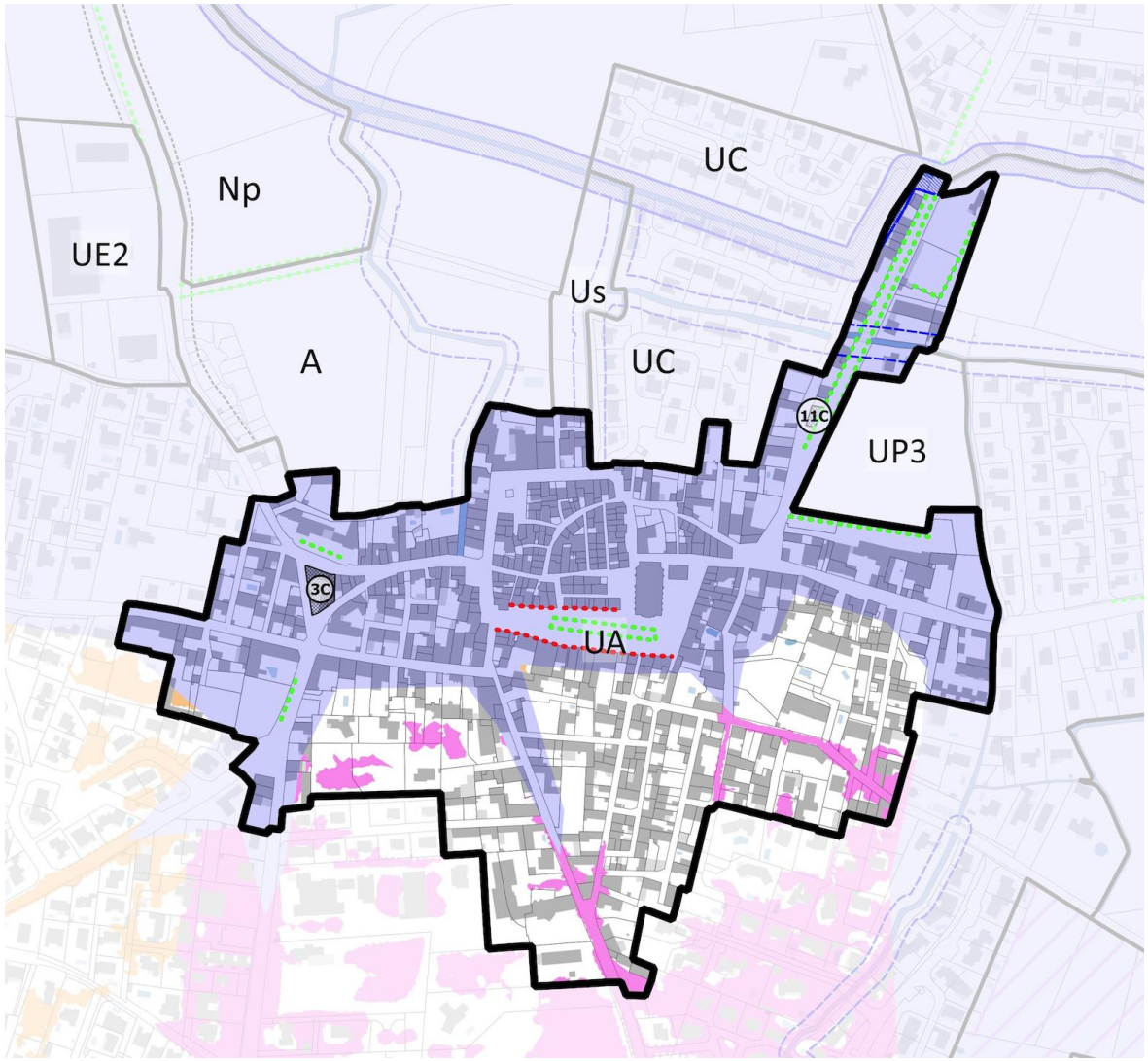
Mettre en valeur et renforcer l'attractivité du cœur de ville

1/ Pérenniser l'offre commerciale en cœur de ville

- Délimitation autour de la Place Jean Jaurès d'un linéaire pour maintenir les commerces en cas de changement de destination.
- Pas d'obligation de stationnement pour les commerces, les services avec accueil de clientèle, les restaurants….

2/ Conforter la fonction de centralité du cœur de ville

- Maintien des équipements publics de proximité en cœur de ville.
- Le secteur UP3 Parc « Valérie Maggi », parc paysager sur 1,3 ha en cœur de ville



Mettre en valeur et renforcer l'attractivité du cœur de ville

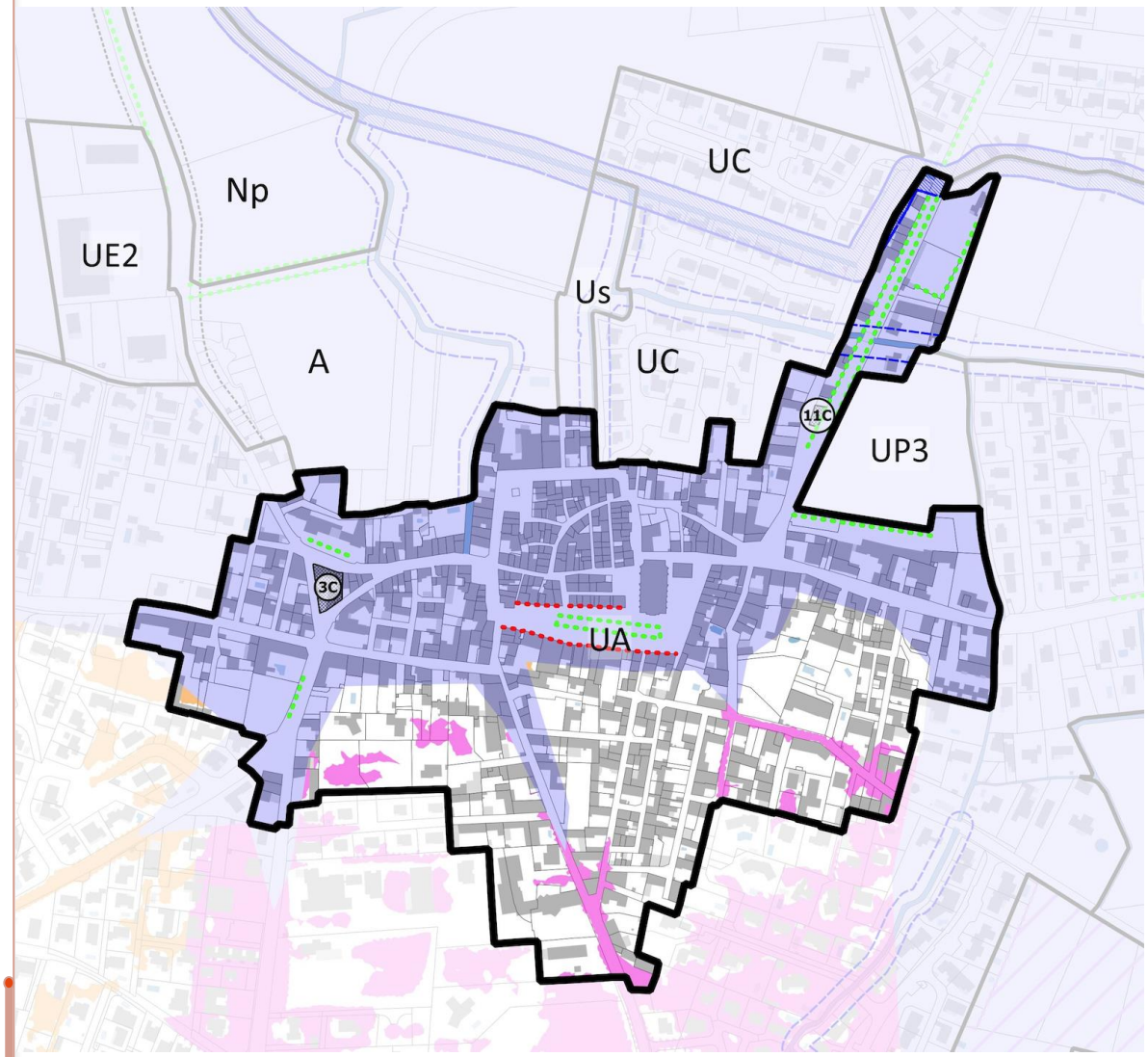
3/ Requalifier les espaces publics du centre bourg

- Des espaces publics à requalifier et mettre en valeur : Place Belle Croix, Place Colbert, Rue Jeanne d'Arc prolongée….

- En parallèle, poursuite de l'action de la mise en valeur des façades.

4/ Accompagner la mobilisation du parc de logements vacants du centre bourg

- Lutte contre la vacance et soutien à la production d'une offre locative abordable et de qualité au travers de l'OPAH-RU Cœur de bourgs.



Mettre en valeur et renforcer l'attractivité du cœur de ville

5/ Mettre en valeur le patrimoine architectural et affirmer l'identité villageoise du centre ancien

- Protéger le patrimoine bâti

- Au travers du règlement du PLU, préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre bourg.

- Front bâti continu le long des rues et ruelles
- Hauteur limitée à 10,00 m à l'égout, 13,00 m au faîtage.
- Dans le cas de travaux de restauration : conservation voire restauration des éléments architecturaux caractéristiques du bâti ancien (décors, modénatures, menuiseries et ferronneries ; à défaut remplacements sur le modèle traditionnel).
- Des constructions neuves / extensions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle : ordonnancement et taille des ouvertures ; matériaux traditionnels en façades, toitures, garde corps….
- Réglementation des vitrines et devantures commerciales pour une meilleure intégration au bâti ancien

6/ Mettre en valeur le patrimoine architectural et affirmer l'identité villageoise du centre ancien

- Prendre en compte les équipements ou aménagements améliorant la qualité de vie

- Autorisation des terrasses tropéziennes sous conditions de surface.

- Installation des climatiseurs et des blocs externes de PAC dans le respect du bâti (installation privilégiée sur les façades arrières ; à défaut, encastrés dans le mur de façade, en partie basse ou en imposte d'une ouverture, voire sur un balcon et masqués par une grille, un volet, un cache).

  A titre exceptionnel, en façade avec habillage

Orientation

Programmer un développement urbain maîtrisé, cohérent et qualitatif

Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent

1/ Maitriser le développement urbain de la commune

- Limiter la consommation d'espace en favorisant le renouvellement urbain dans les zones urbaines du PLU :

- Zone UA du centre ancien : réhabilitation du parc vacant ; mutation (remises) ; division de bâtiments d'habitation

- Zone UC à dominante pavillonnaire : divisions foncières ; construction de « dents creuses ; mutation (ex cave coopérative)

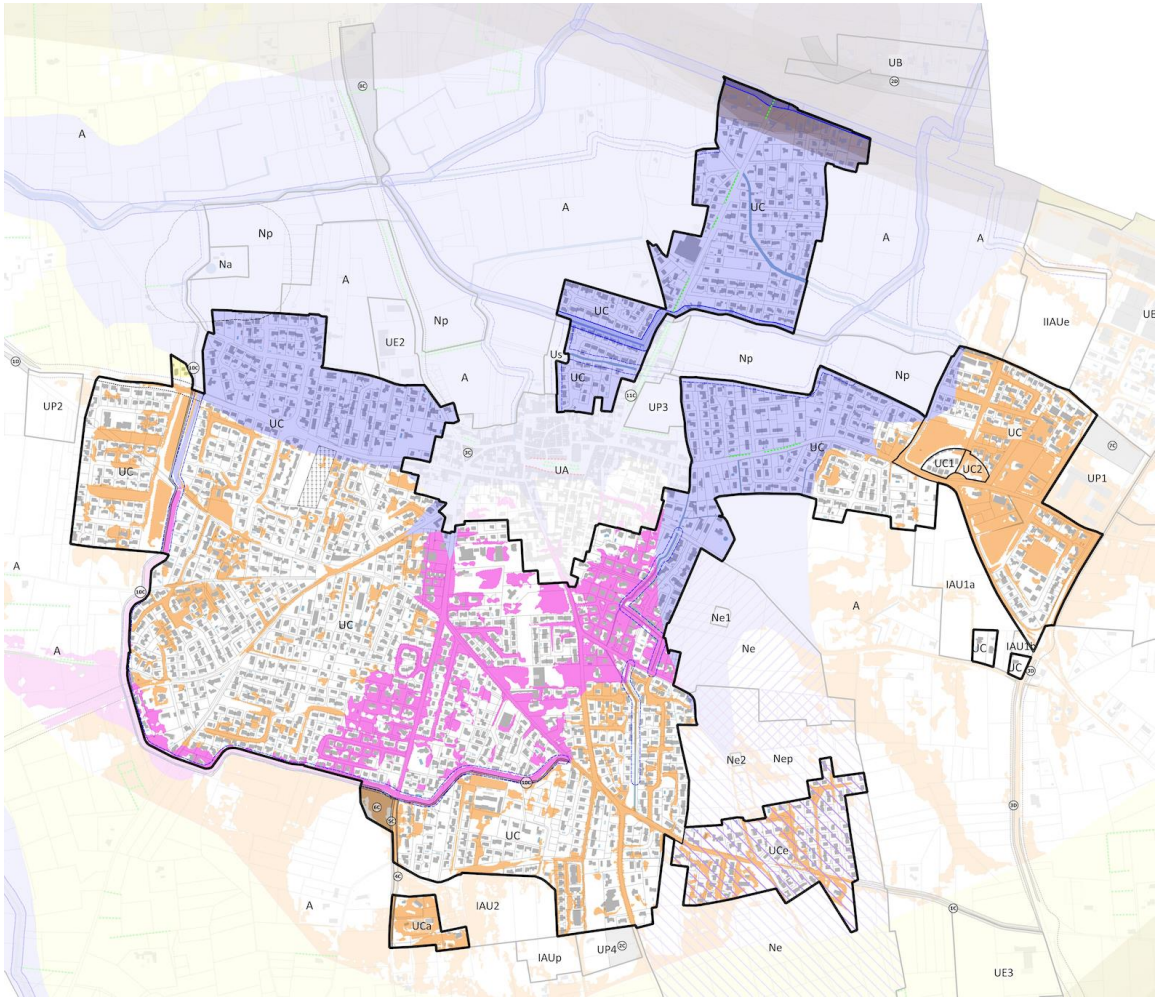
La zone UC : la zone pavillonnaire

Zone urbaine composée essentiellement d'habitat individuel et d'équipements publics

Superficie : 188,7 ha

Inclut deux secteurs spécifiques sur la ZAC de Fumérian :

- UC1 avec un immeuble « La Noria » en R+2 - 0,4 ha
- UC2 autorisant les commerces de détail et les services en RDC - 0,3 ha



Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent

La zone UC : la zone pavillonnaire

Favoriser le renouvellement urbain tout en préservant l'identité de ces quartiers

- Hauteur limitée à R+1 (hors UC1)
- Implantation en retrait de 4,00 m minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques, exception faire le long des voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble.
- Possibilité de maisons en bande dans les opérations d'ensemble (exception faite des limites de l'opération)
- Possibilité d'implantation en limite séparative des annexes (moins de 3,00 m de hauteur et moins de 10 m de longueur)

Maîtriser le ruissellement

- 40% d'espaces verts
- Noues et bassin paysagers

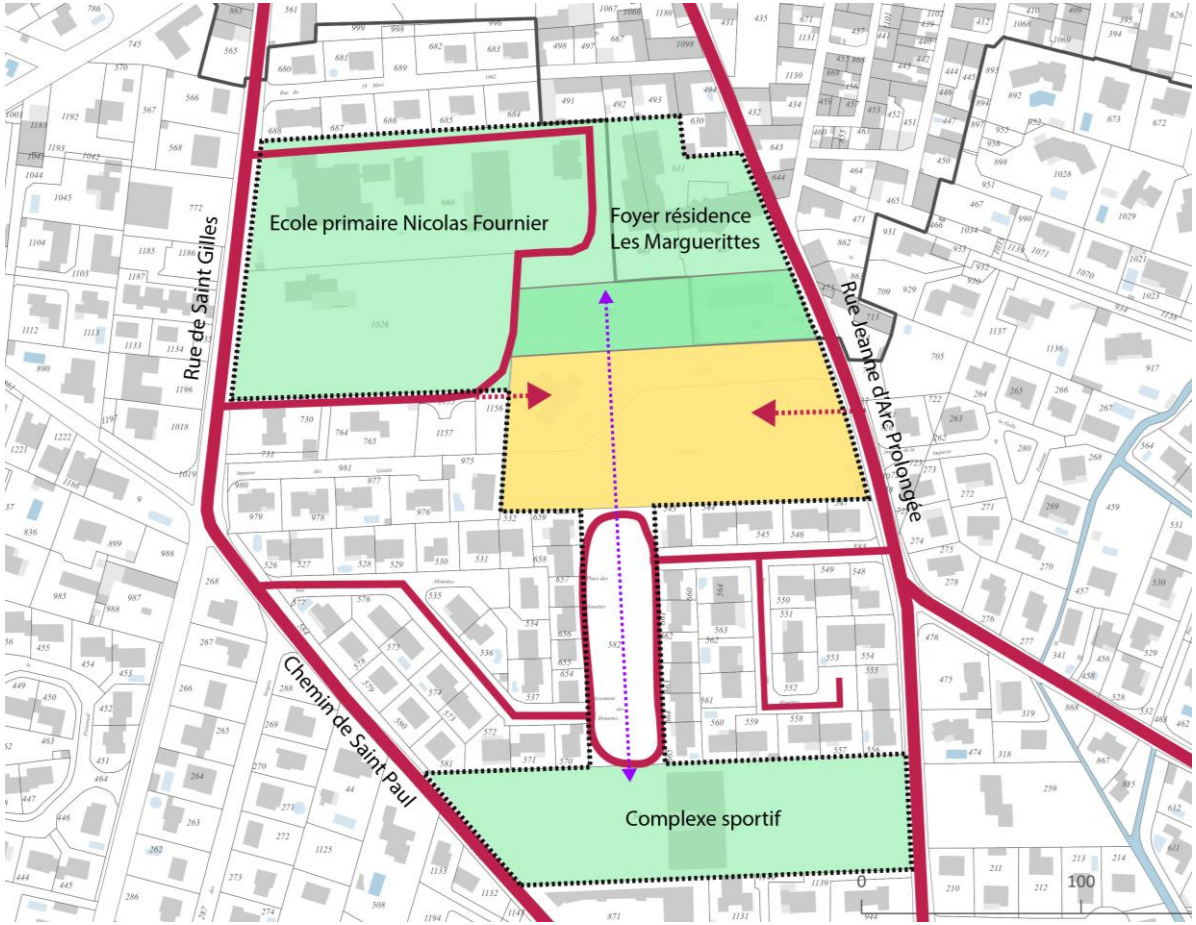
Renforcer la mixité sociale dans tous les quartiers

- 1 LLS pour toute opération de 3 à 5 logements
- 40% au moins de LLS pour toute opération de plus de 5 logements.

Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent

Au sein de la zone UC : un secteur central qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation venant encadrer son évolution future :

- Extension du pôle scolaire François Fournier et équipements sportifs
- Création d'une connexion viaire entre la Rue Jeanne d'Arc Prolongée et la Rue de Saint-Gilles.
- Création d'une continuité modes doux entre équipements publics.
- Une emprise centrale à destination d'habitat.



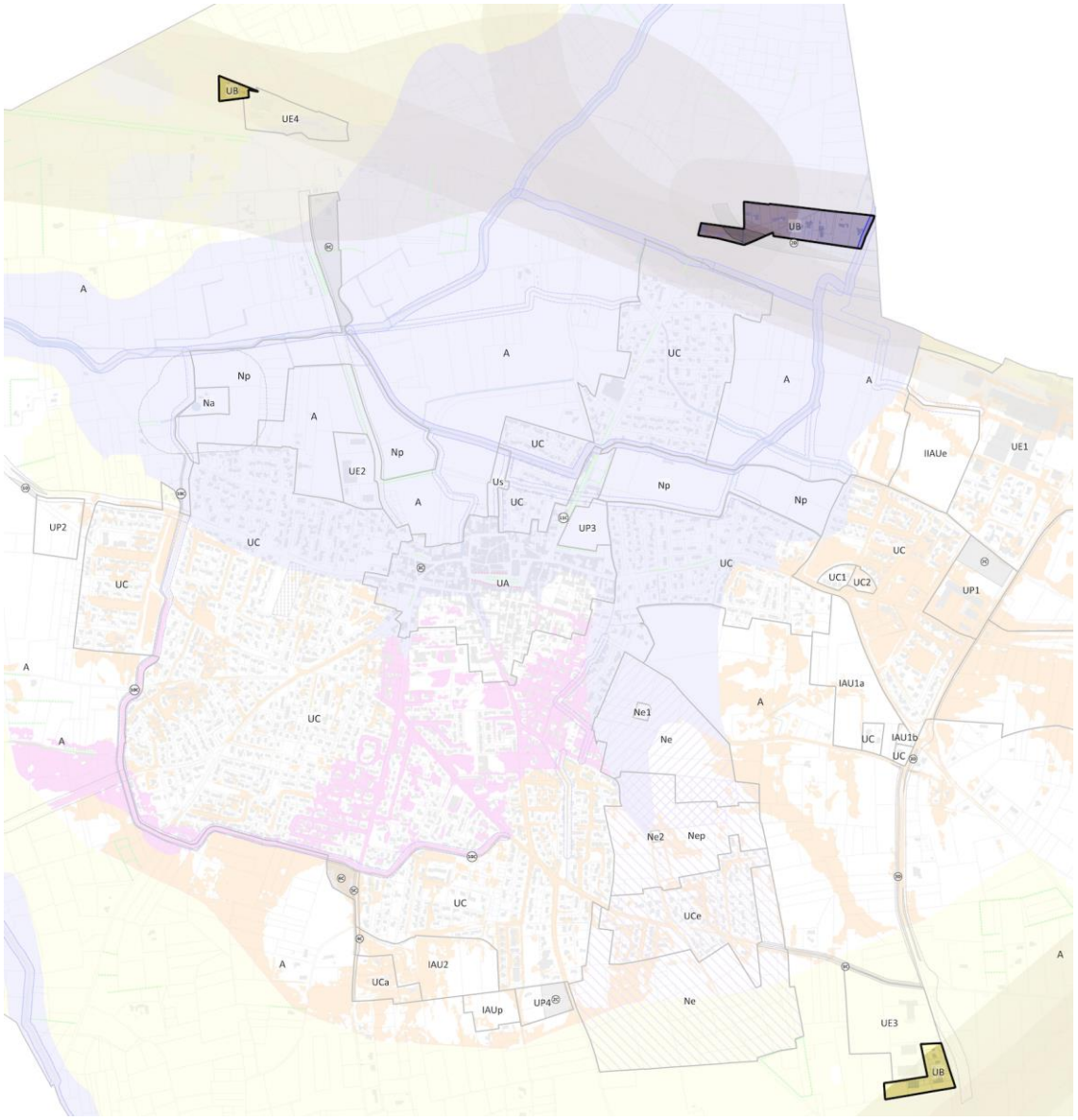
La zone UB : une zone dont l'évolution est strictement encadrée

Zone urbaine à dominante d'habitat qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

2 secteurs à proximité d'infrastructures (RD 999 et voie ferrée) ou d'activités nuisantes (SEDEM 30)

1 secteur en zone d'aléa inondation fort / modéré (quartier de Gravaison)

Surface : 5,0 ha.



Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent

2/ Limiter la consommation d'espace à destination d'habitat aux besoins, en prenant en compte :

- Les 240 logements pouvant potentiellement être produit en renouvellement urbain

- La densité bâtie minimum de 35 logements /ha appliquée aux 360 logements en extension.

3/ Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans le choix des zones d'extension :

- Hors des zones inondable PPRI
- A distance des infrastructures bruyantes (RD 999 et voie ferrée)

- Un besoin en foncier à vocation d'habitat de 10,5 ha maximum sur la durée du PLU

- 2 secteurs identifiés dès le stade du PADD : Fumérian et Terre de Vergers, déjà classés en zone à urbaniser par la PLU en vigueur

- Une urbanisation phasée dans le temps, en cohérence avec le renforcement des équipements et la mise en service d'une nouvelle station de traitement des eaux usées (2028).

Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent

La zone IAU - La zone d'extension à vocation d'habitat

2 secteurs dont l'urbanisation sera phasée et conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble et à l'exondement des terrains (ruissellement) :

Temps 1 : Secteur IAU1 de Fumérian

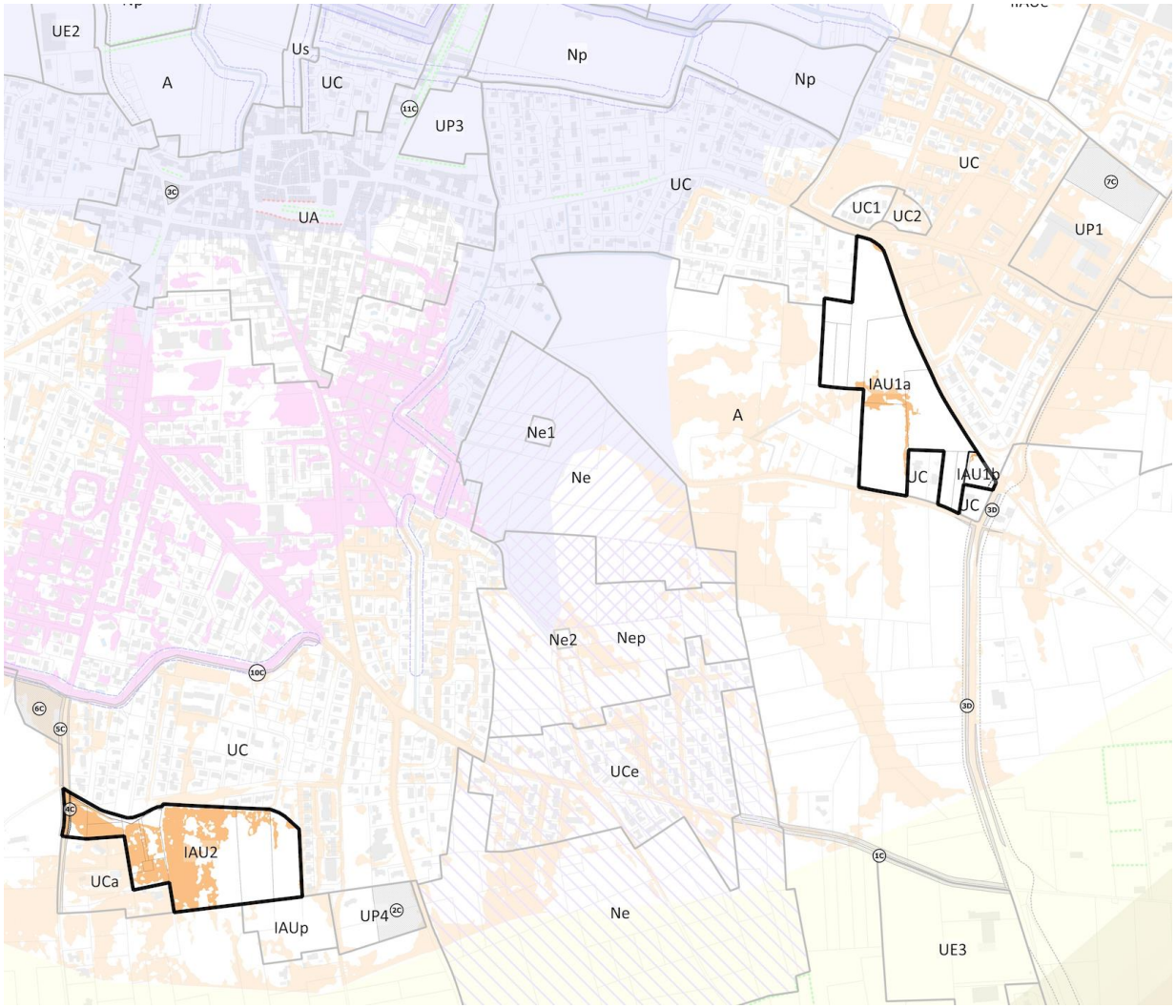
sur 5,3 ha

pour environ 190 logements

Temps 2 : Secteur IAU2 de Terre de Vergers

sur 4,5 ha

pour environ 160 logements



Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent

La zone IAU - La zone d'extension à vocation d'habitat

Une urbanisation conforme aux principes :

- De densité : sur ces deux secteurs une densité bâtie conforme au SCoT, tout en veillant à la bonne intégration urbaine et paysagère des constructions

- Hauteur : R+1
- Autorisation de maisons jumelées / maisons en bande.
- Emprise au sol totale pouvant atteindre 40% de la superficie de chaque secteur.
- 30% d'espaces en pleine terre plantés
- Clôtures végétalisées en limite des bassins et de la zone A
- Noues et bassins paysagers, revêtements perméables ….

- De mixité sociale

- 40% au moins de logements locatifs et 20% au moins de logements en accession abordable sur chacun des secteurs.

Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent

4/ Répondre aux besoins actuels et futurs en matières d'équipements publics

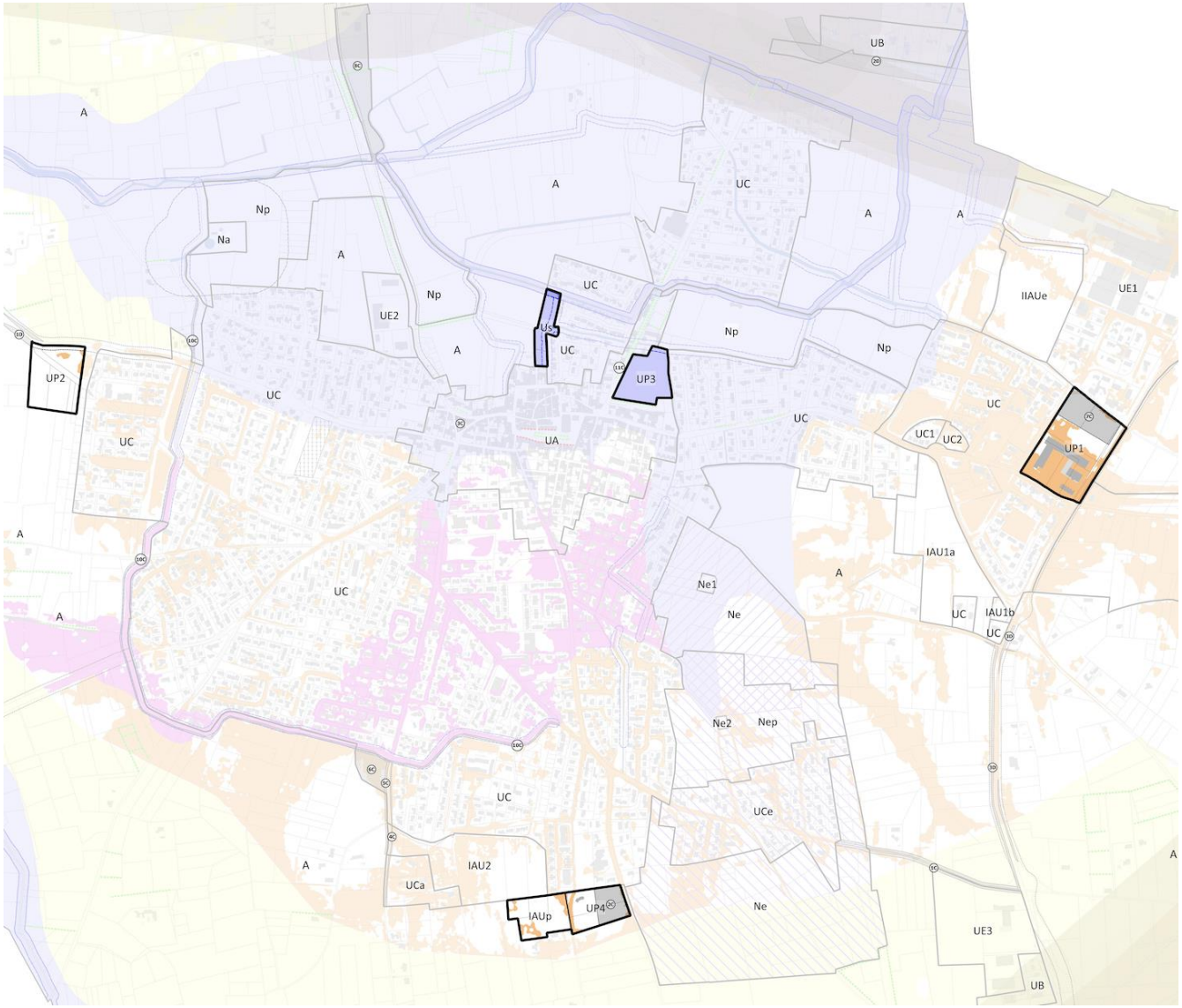
- Anticiper les besoins, notamment scolaires, petite enfance, périscolaires et sportifs
- Phaser le développement de l'urbanisation en cohérence avec le planning de construction et de mise en service de la future station d'épuration

5 / Renforcer le maillage des cheminements doux au travers des nouvelles opérations

Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent

Les zones UP et Us - Les zones d'équipements publics

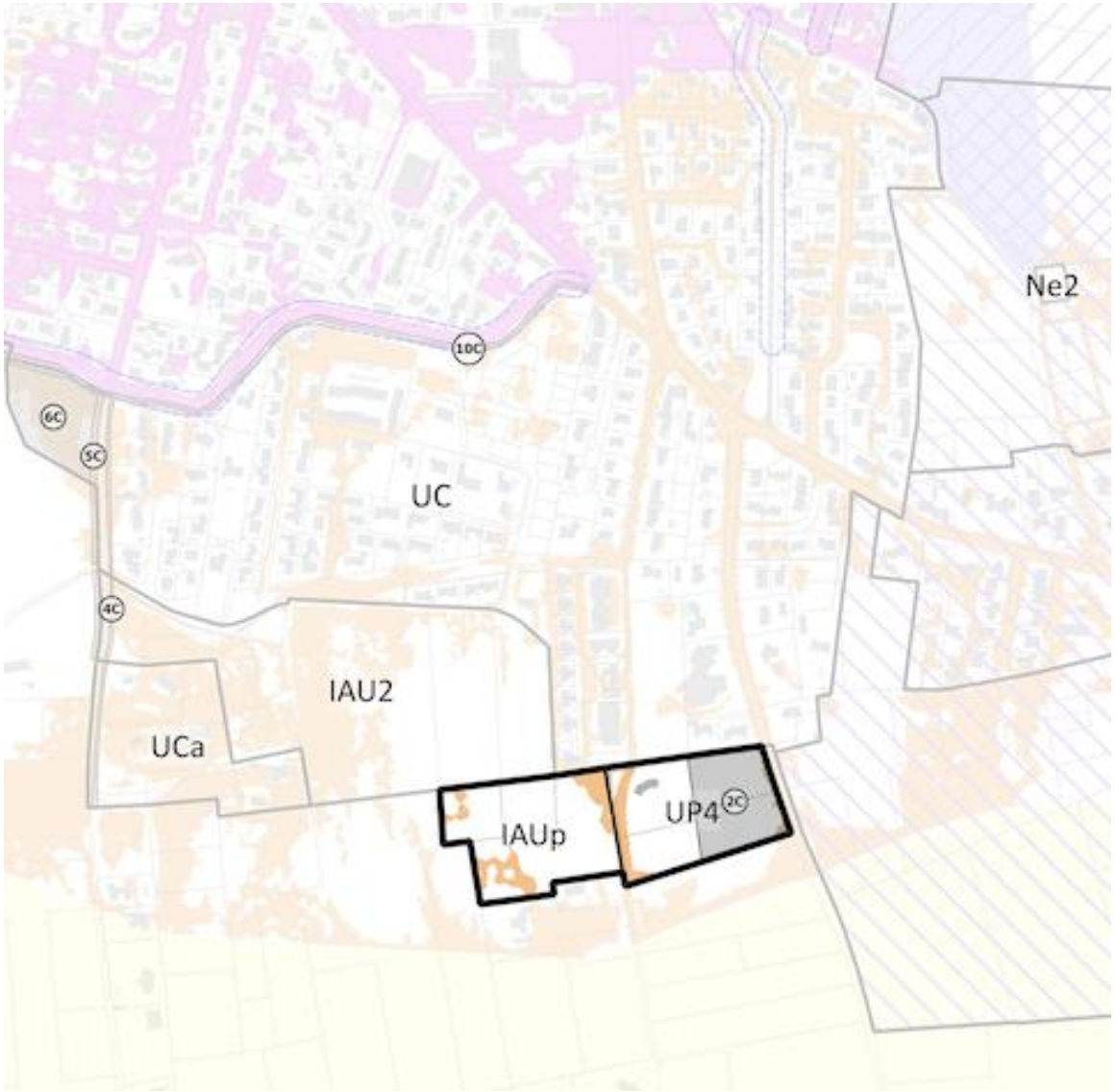
- UP1 : Collège Via Domitia et Halle de sports + réserve foncière - 3,6 ha.
- UP2 : nouveau cimetière et espaces associés - 1,9 ha
- UP3 : Parc Valérie Maggi - 1,3 ha.
- UP4 : Pôle sportif tennis + réserve foncière 1,2 ha
- Us : Parking du Fort 0,6 ha



Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent

La zone IAUp pour la création d'un futur pôle d'équipements publics au Sud de la zone urbaine

Une zone de 1,2 ha connectée au pôle sportif des tennis et à la future zone d'habitat de Terre des Vergers.



Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent

Le nouveau quartier de Fumérian à l'Est

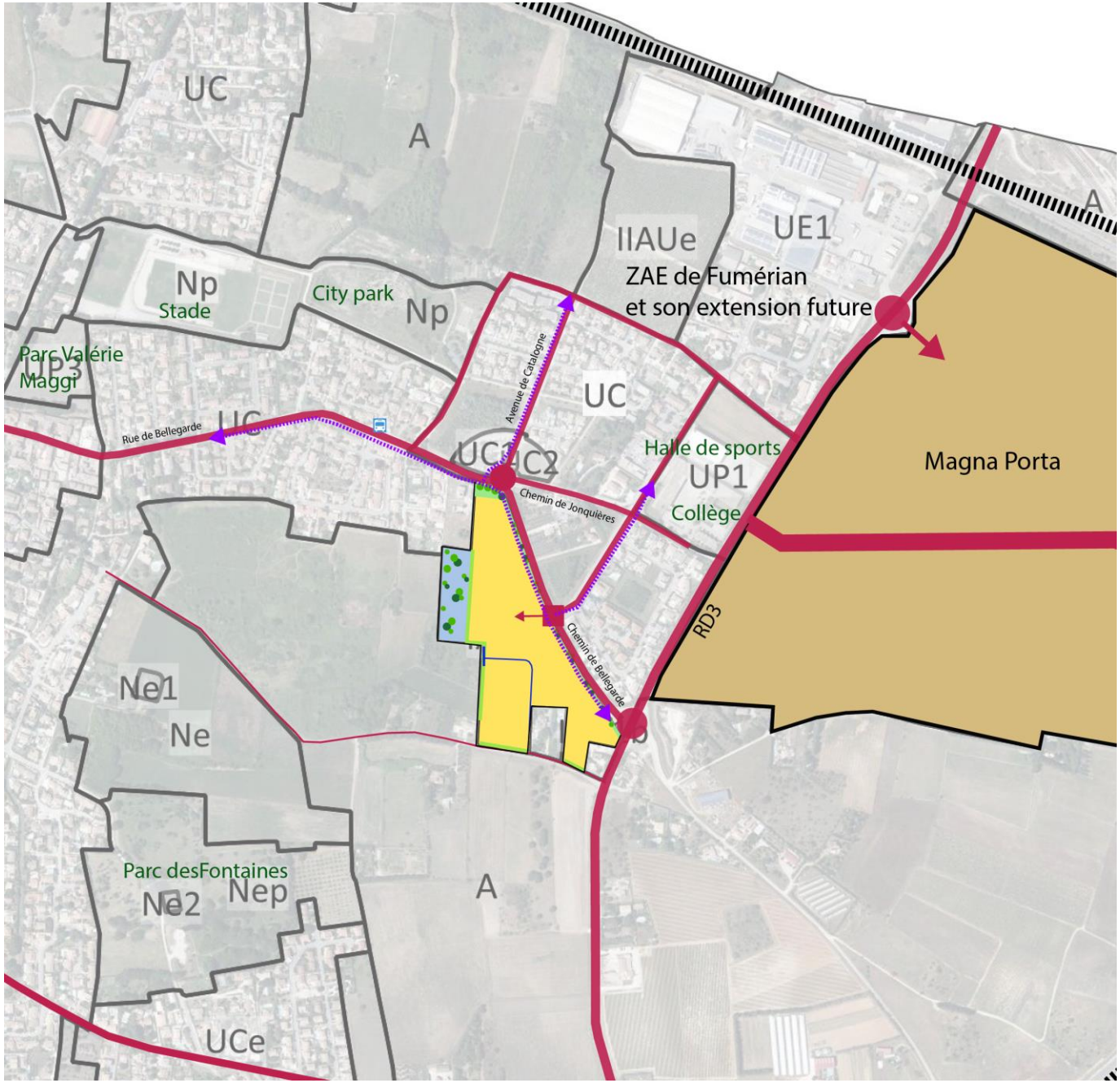
En connexion sur la ZAC Fumérian

Bien desservi par la Rue de Bellegarde, la RD 3 et le Chemin de Bellegarde.

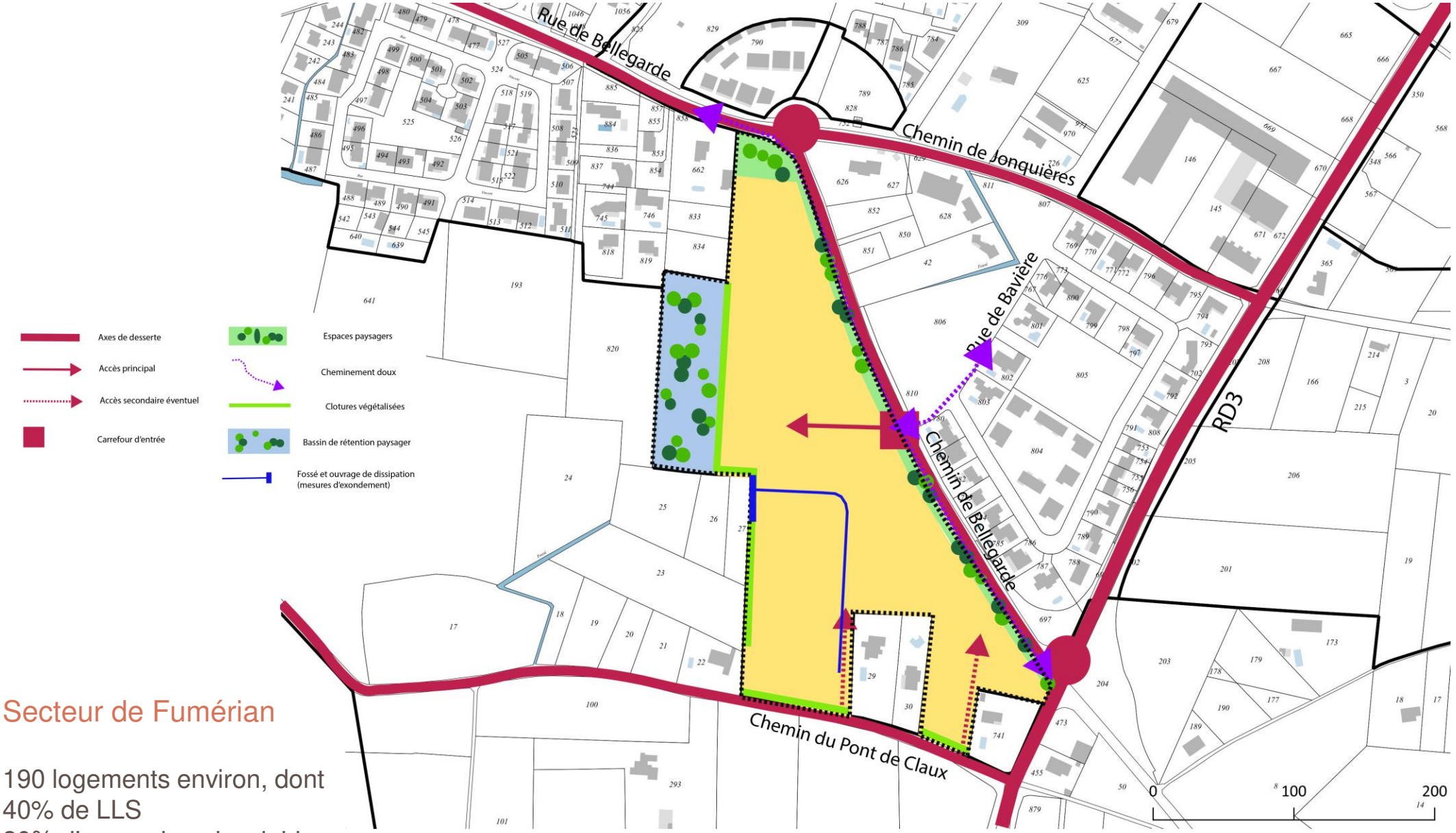
A proximité immédiate des équipements scolaires (collège) et sportifs (halle de sports, stade, city park) et du parc des Vieilles Fontaines

Arrêt de transports en commun à 350 m (Le Vincent)

En connexion avec le réseau modes doux existant



Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent



Secteur de Fumérian

190 logements environ, dont
40% de LLS
20% d'accession abordable

Le nouveau quartier de Terre des Vergers au Sud

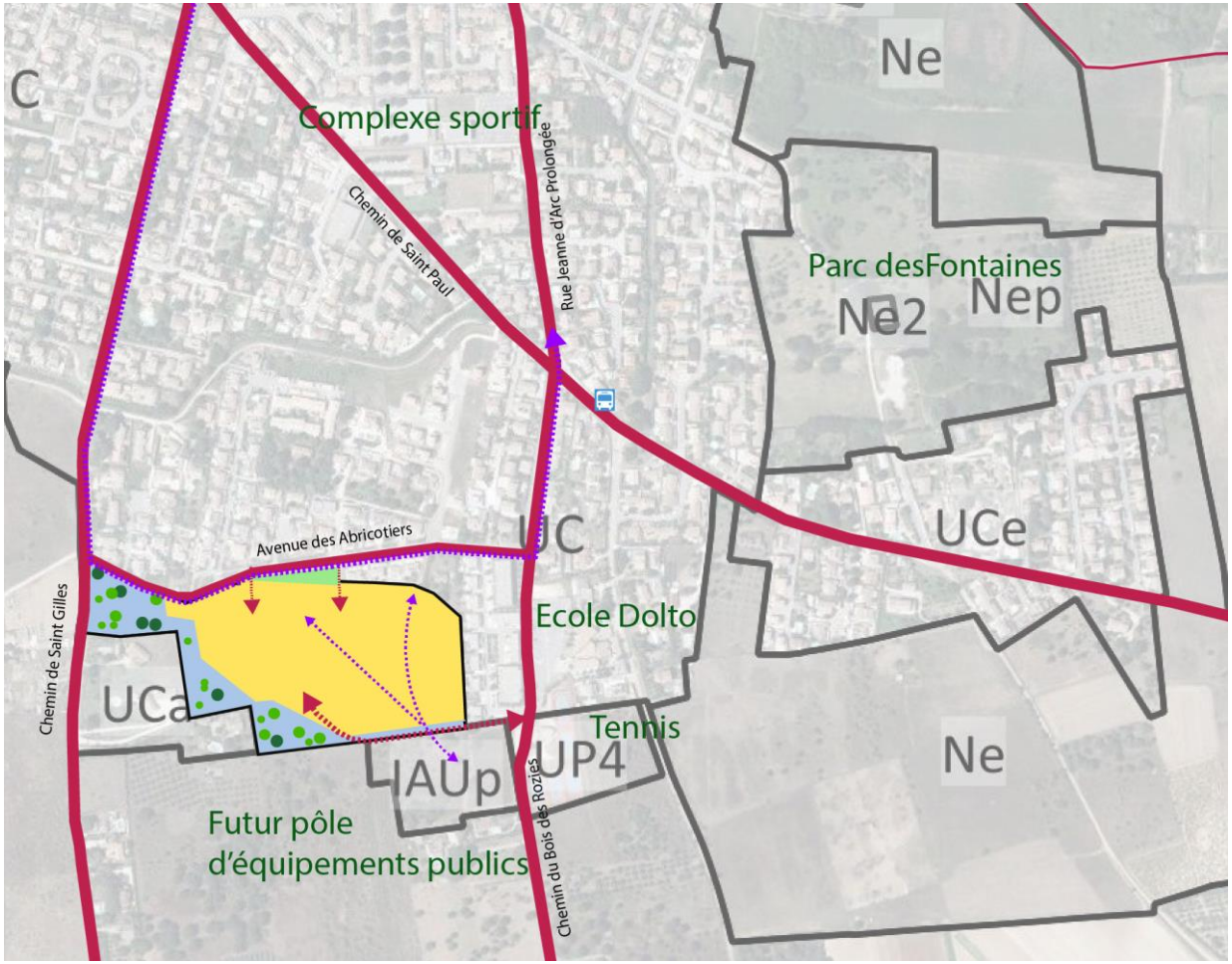
Vient finir le front urbain Sud

Desservi par l'Avenue des Abricotiers (connexion entre le Chemin du Bois des Roziers et le Chemin de Saint-Gilles)

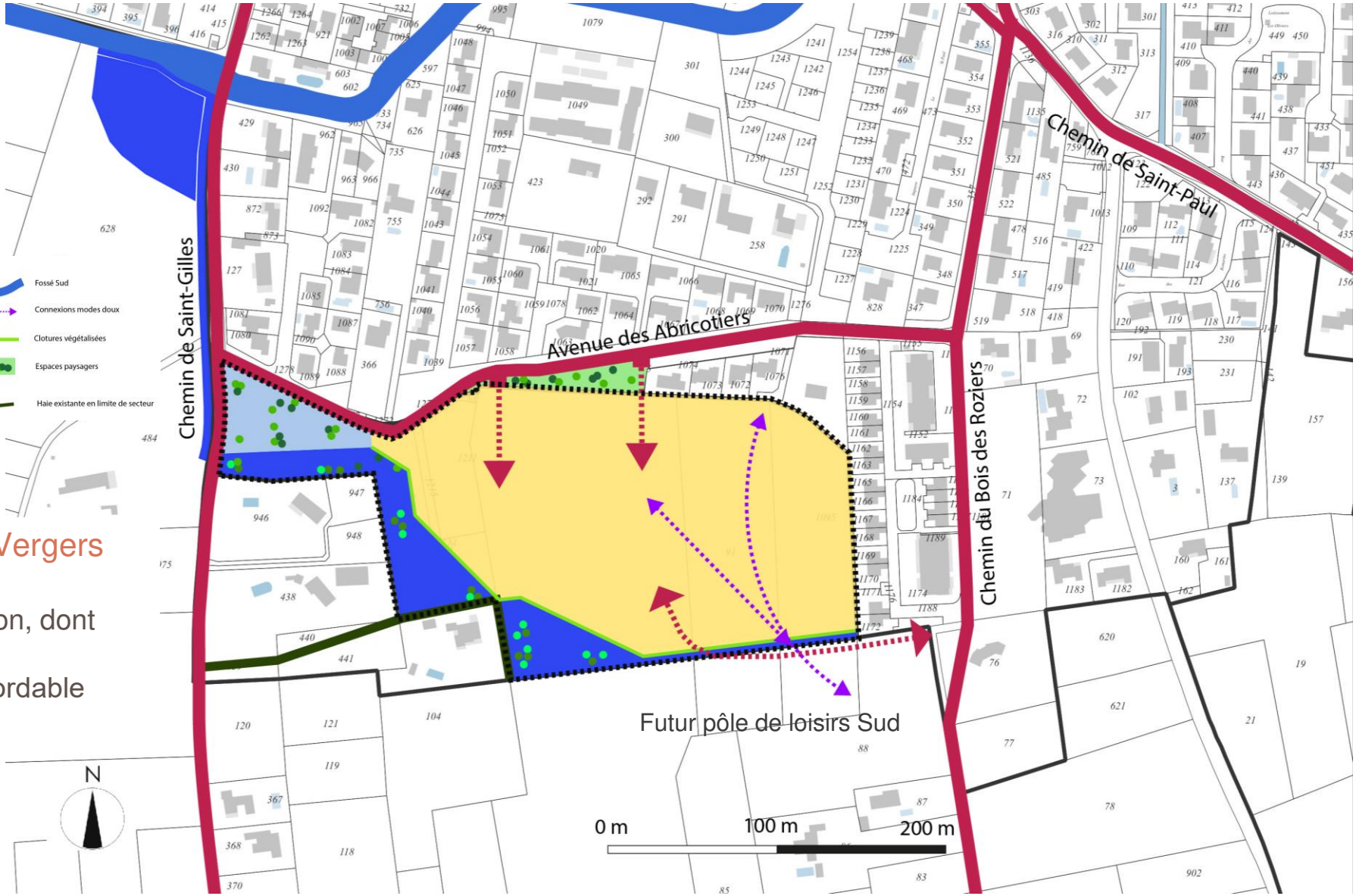
A proximité de l'école Dolto, des tennis communaux et en lien avec le futur pôle d'équipements publics Sud

Arrêt de transports en commun à 500 m (Jeanne d'Arc)

Liaison modes le long du Chemin des Abricotiers, connectée au réseau cyclable communal



Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent



Secteur Terre de Vergers

160 logements environ, dont
40% de LLS
20% d'accession abordable

Orientation

Dynamiser l’économie locale

Dynamiser l’économie locale

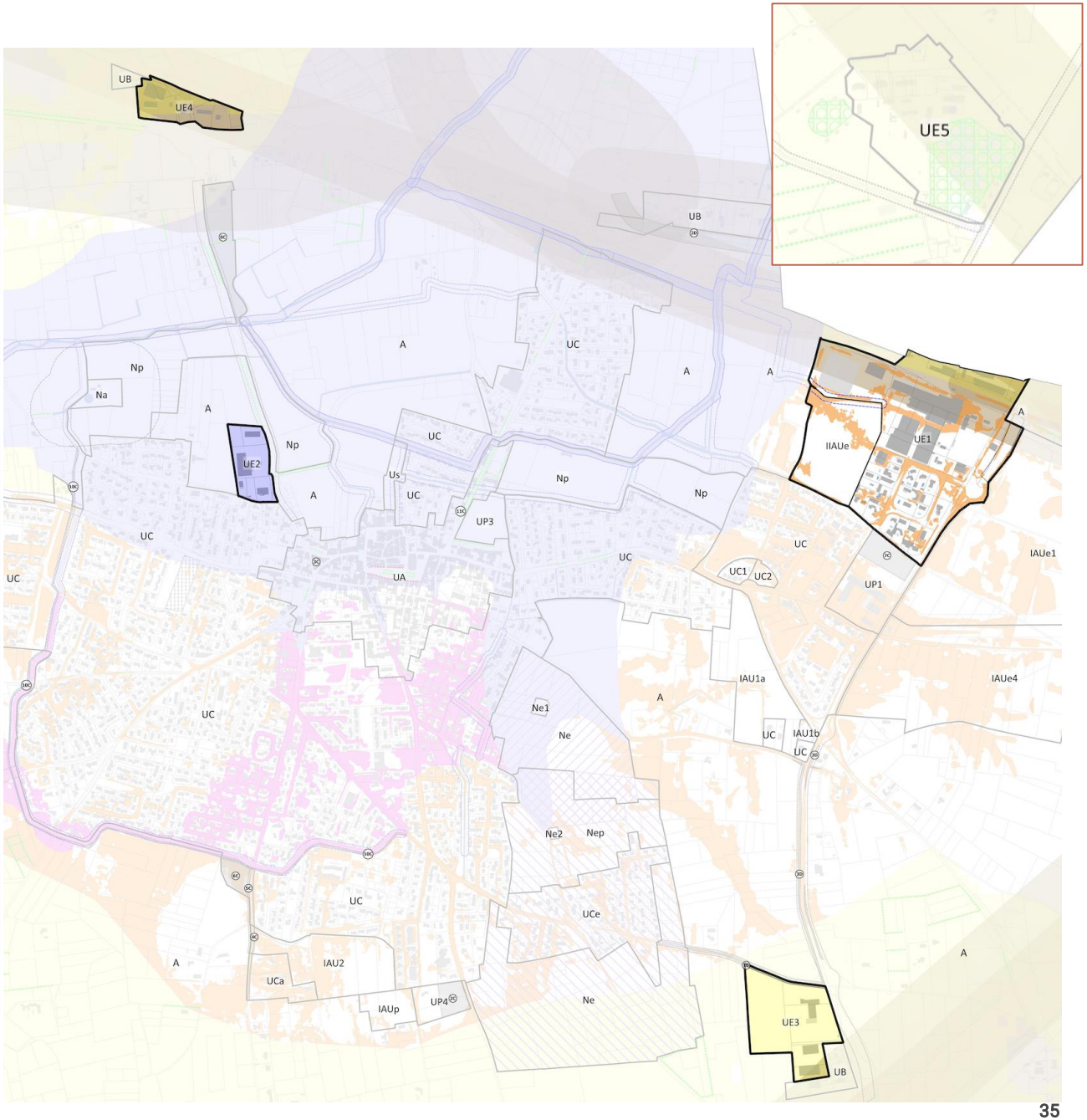
1 / Soutenir les activités économiques existantes

- Pérenniser l’offre commerciale en cœur de ville.
- Etendre la zone d’activités artisanales de Fumérian.
- Affirmer et encadrer la vocation d’activités et maîtriser l’évolution du secteur des Sergentes.

Dynamiser l'économie locale

Les zones UE - Les 5 zones d'activités économiques

- UE1 Fumérian : activités économiques diversifiées - 18,0 ha
- EU2 La Treille : vocation commerciale et de services - 1,9 ha
- EU3 : SEDEM 30 - 5,0 ha
- EU4 : secteur d'activités économiques du Vieux Chemin de Marguerittes - 2,3 ha
- EU5 : secteur Les Sergentes - 20,6 ha



Dynamiser l'économie locale

Les zones UE - Les zones d'activités économiques

Maîtriser l'évolution de ces zones

- Principe général d'interdiction de nouveaux logements
- Sur la zone UE1 de Fumérian et la zone UE5 des Sergentes **:** Autorisation de changement de destination des bâtiments d'activités existants vers une destination de logement sous réserve que ce logement soit lié à l'activité présente sur l'unité foncière ou sur le secteur concernant Les Sergentes

Améliorer la qualité de ces zones

- Réglementation des matériaux de façades, des clôtures
- Traitement des aires de stockage et de dépôt
- Végétalisation de 10% au moins des parcelles et plantations des aires de stationnement.

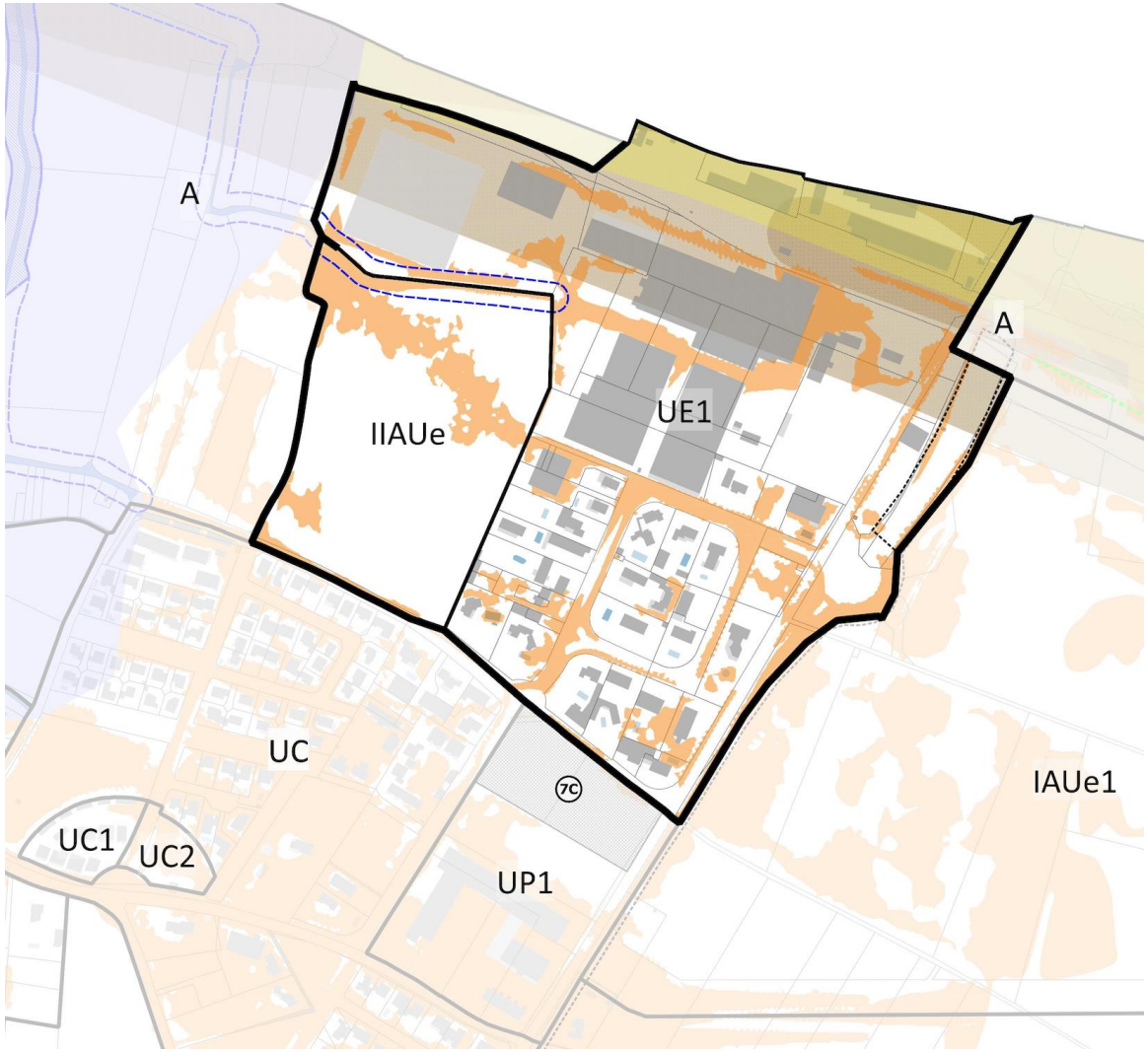
La zone IIAUe - L’extension de Fumérian

Zone d’extension future de la zone d’activités de Fumérian pour :

- l’extension des activités existantes / l’installation de nouvelles entreprises du secteur de l’artisanat
- La délocalisation des Services Techniques Municipaux

Ouverture à moyen terme, après adaptation du PLU et définition des mesures d’exondement des terrains

Surface : 4,7 ha



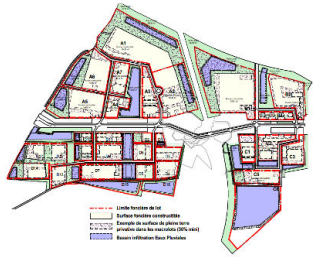
2 / Intégrer le projet économique d’envergure régionale, porté par Nîmes Métropole : Zone IAUe de Magna Porta

Zone destinée à l’urbanisation future, à vocation d’activités économiques diversifiées (industrie, entrepôt / data center, activités de service, restauration, hôtellerie, établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale…).

4 secteurs indicés correspondant aux 4 quadrants de projet délimités par l’Avenue Philippe Lamour et la voie SNCF.

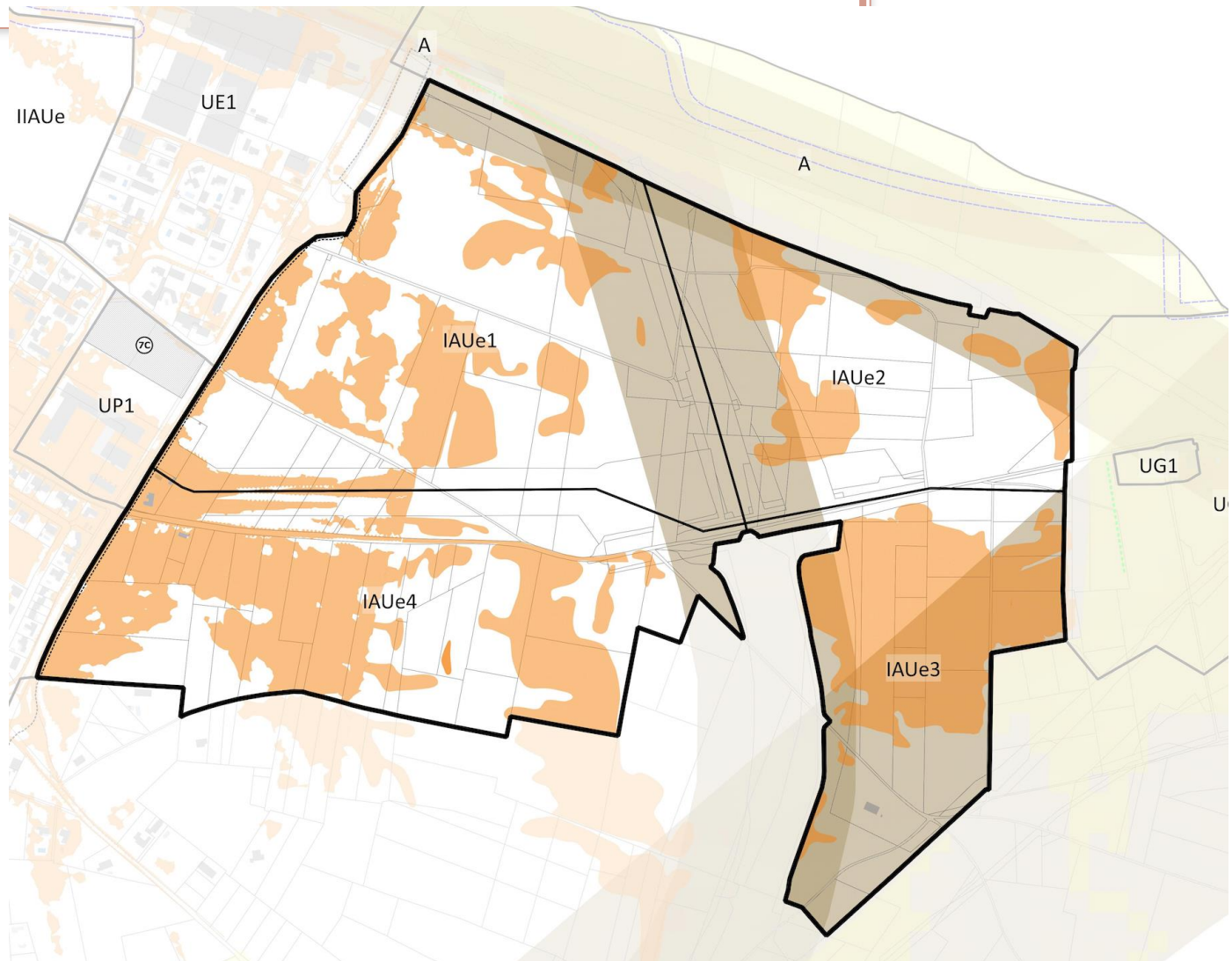
Superficie : 71,1 ha

1 800 emplois attendus environ



2 / Intégrer le projet économique d’envergure régionale, porté par Nîmes Métropole : Zone IAUe de Magna Porta

71,1 ha incluant l’Avenue Philippe Lamour et les voies SNCF

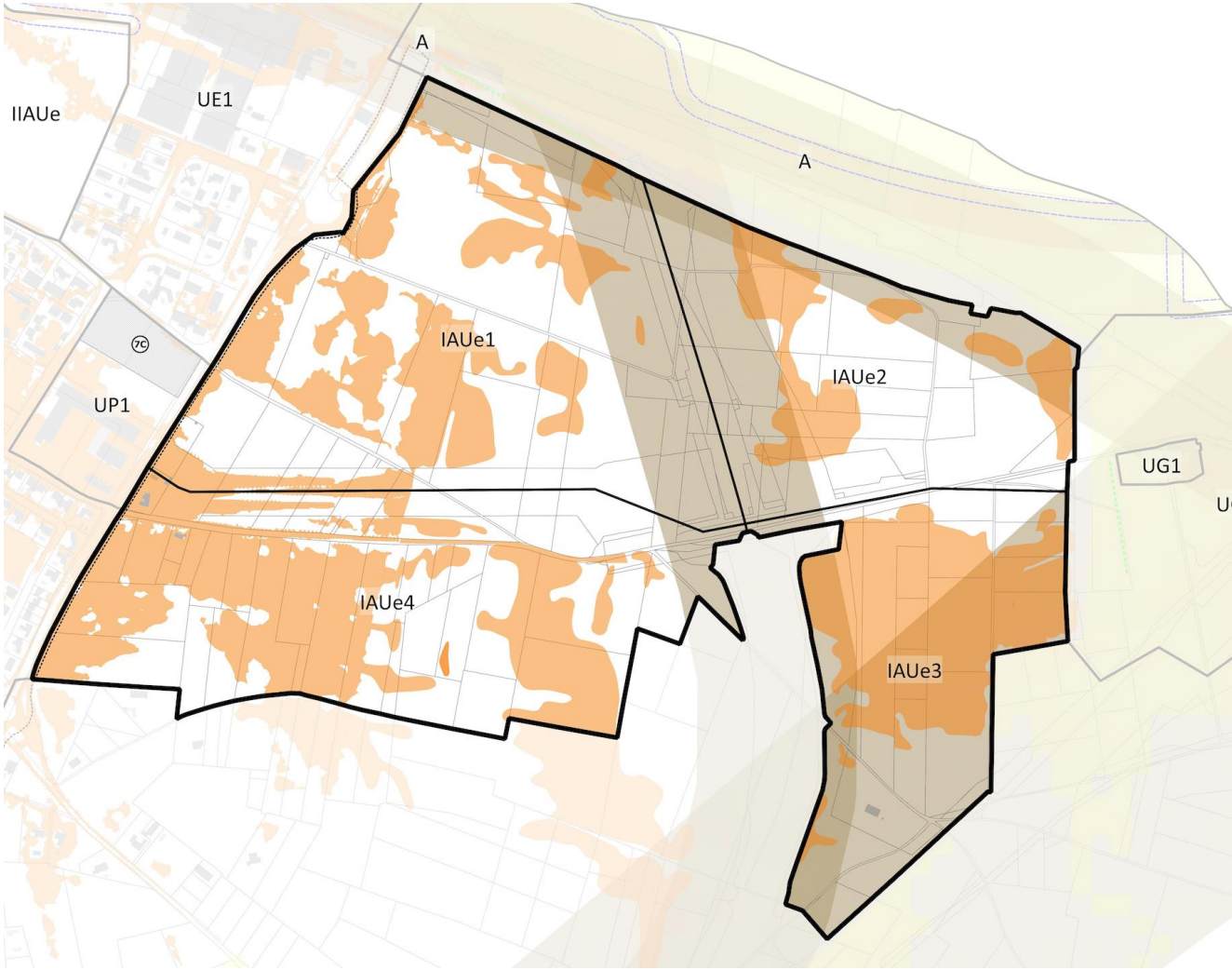


La zone IAUe de Magna Porta

- Une urbanisation conditionnée à la réalisation :
  - D’une opération d’aménagement unique sur les secteurs IAUe1, IAUe2 et IAUe3.
  - D’une opération d’aménagement unique sur le secteur IAUe4.

  Mais un plan d’aménagement global

- Une urbanisation conditionnée à la réalisation de mesures d’exondement intégrées aux OAP.



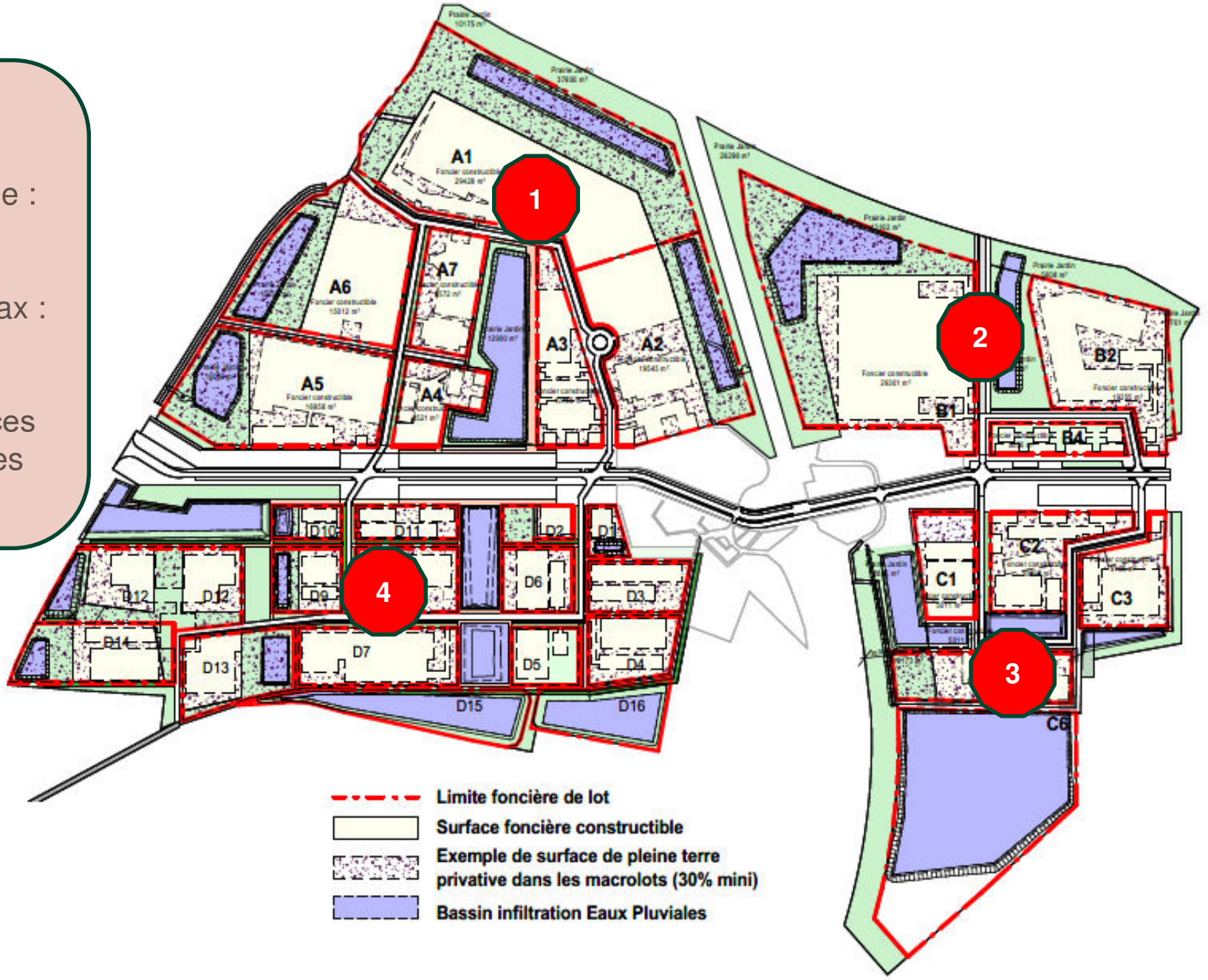
Dynamiser l’économie locale

4 Quadrants

Surface Cessible Totale :
37,8 Ha

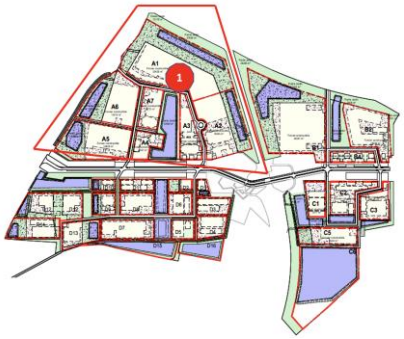
Surface de Plancher max :
19,8 Ha

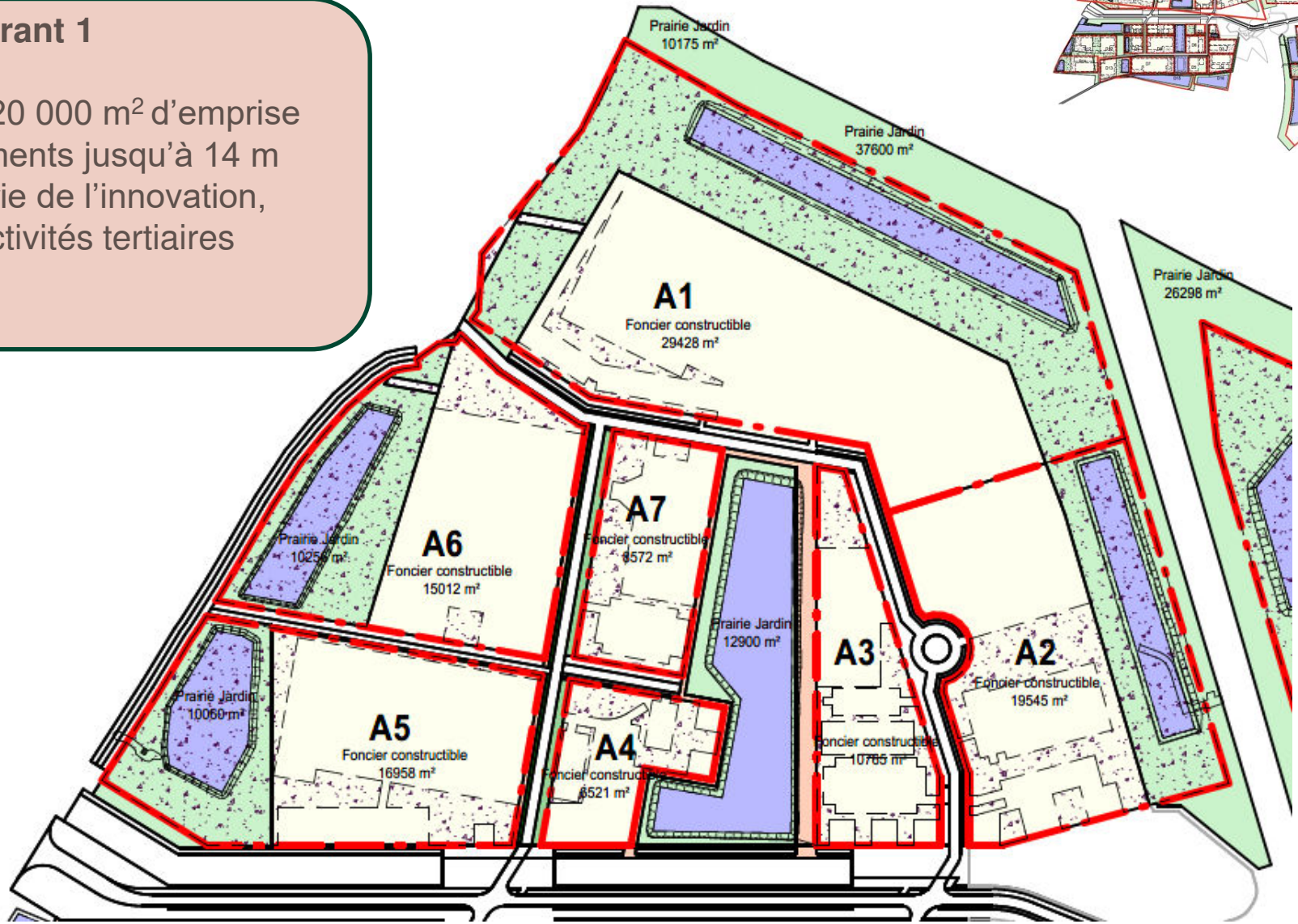
30% minimum d’espaces de pleine terre dans les macrolots



Quadrant 1

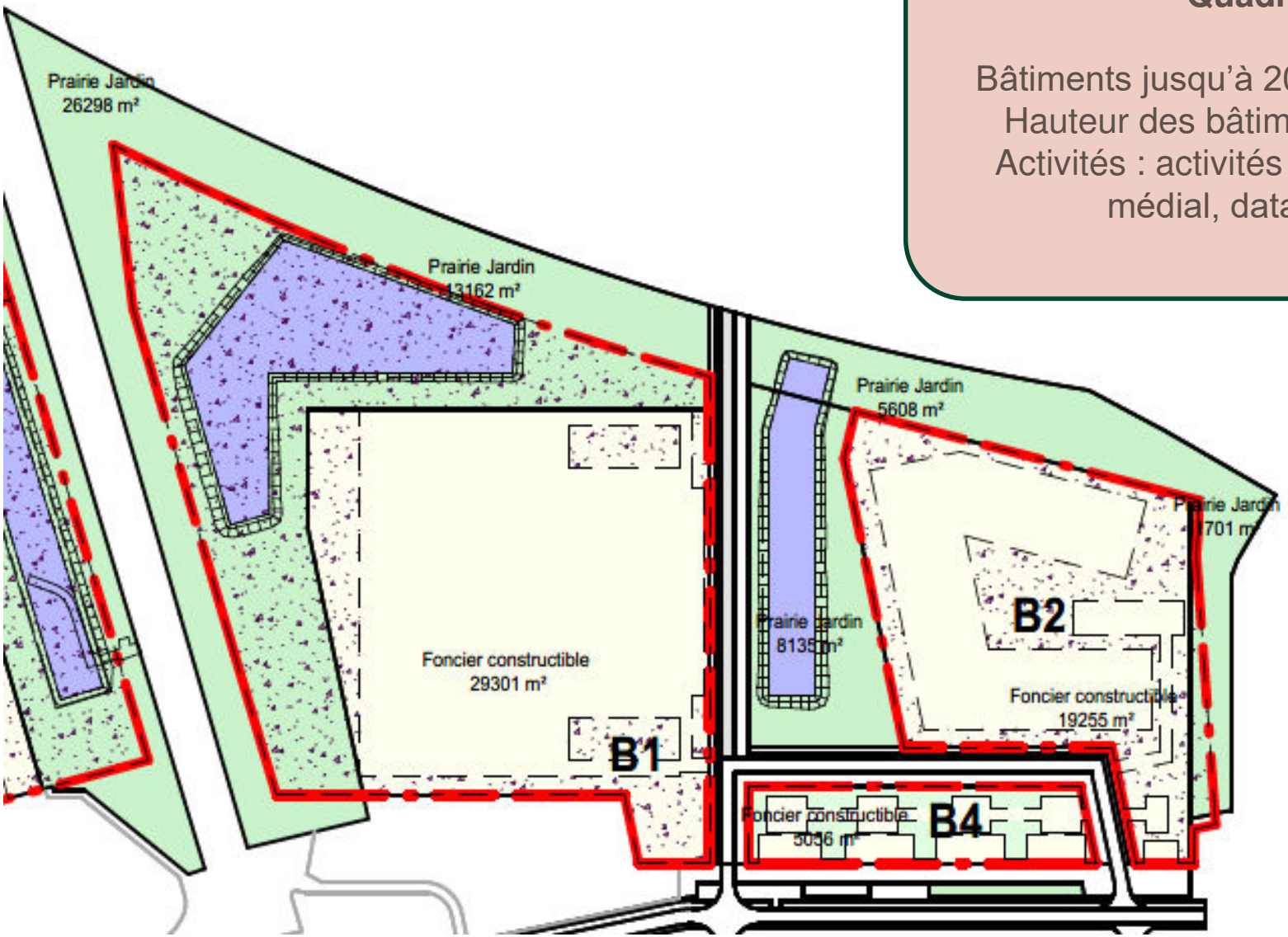
Bâtiments jusqu’à 20 000 m² d’emprise
Hauteur des bâtiments jusqu’à 14 m
Activités : industrie de l’innovation, messagerie, activités tertiaires





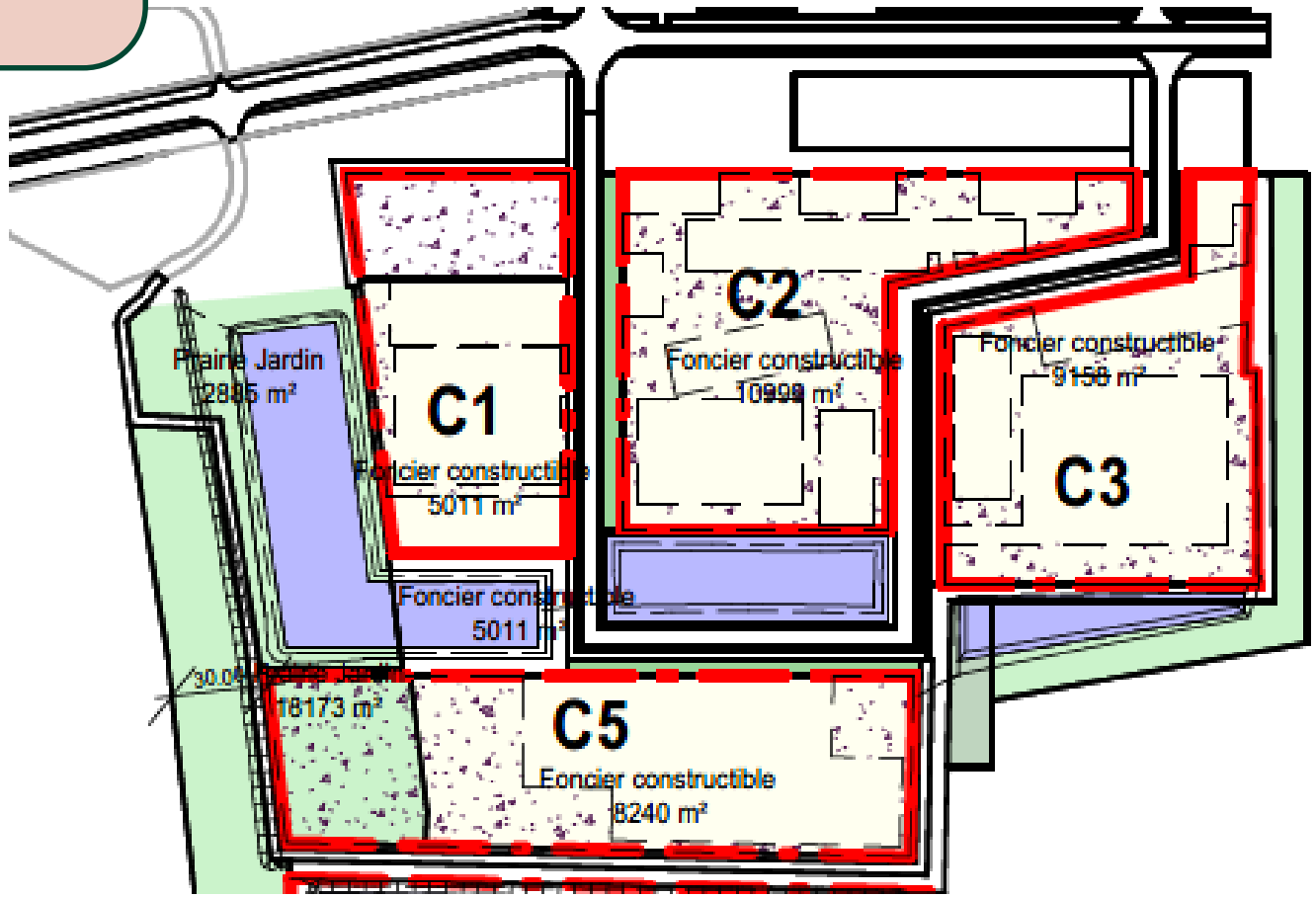
Quadrant 2

Bâtiments jusqu’à 20 000 m² d’emprise
Hauteur des bâtiments de 8 à 14 m
Activités : activités tertiaires, secteur médial, data center….



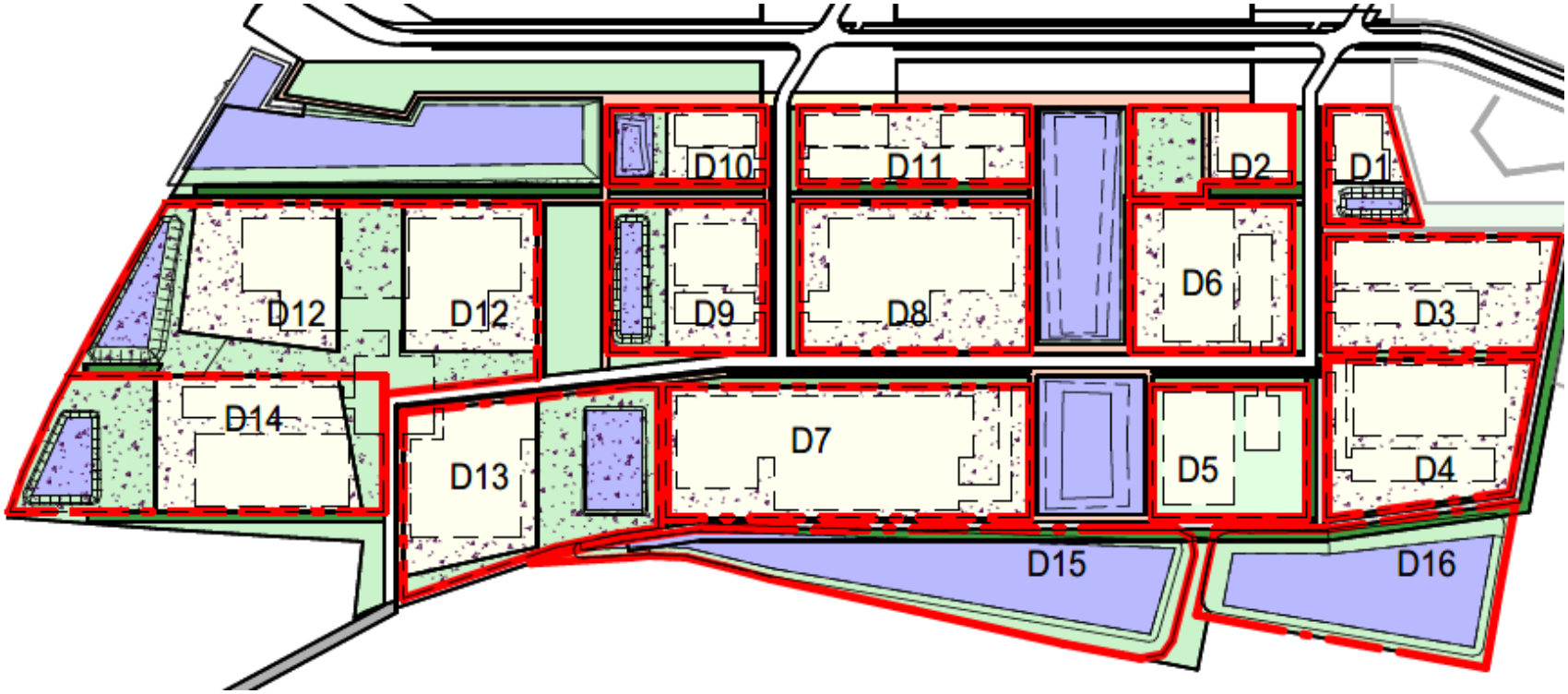
Quadrant 3

Hauteur des bâtiments jusqu’à 14 m
Activités : activités tertiaires, hôtellerie, sièges sociaux, écoles et centres de formation …



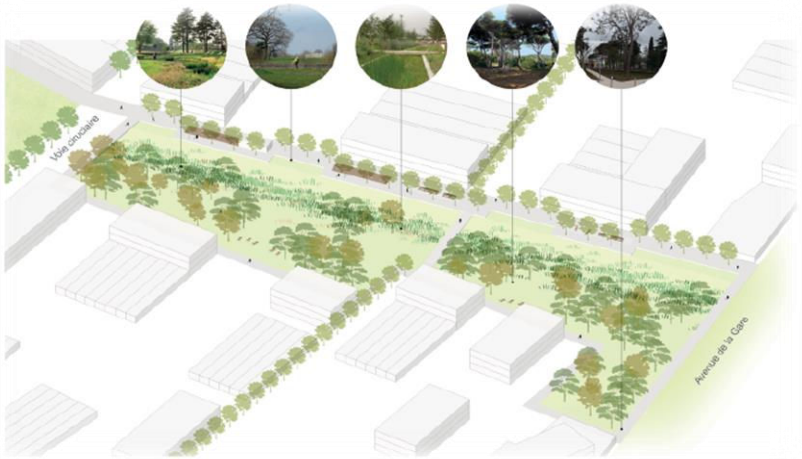
Quadrant 4

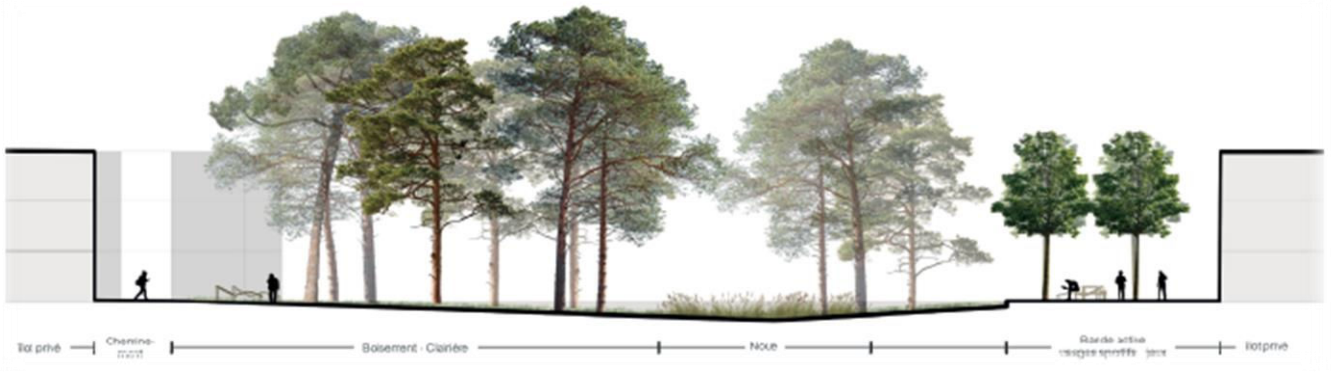
Hauteur des bâtiments jusqu’à 14 m
Activités : industrie de l’innovation, messagerie, activités tertiaires



Dynamiser l’économie locale

Plan de composition paysagère





Dynamiser l’économie locale

Zone de Magna Porta

Axes de desserte

Desserte interne

Seuils d’entrée

Bassin de rétention privé

Bassin de rétention public

Bassins d’exondement

Connexions modes doux

Oliverie centrale

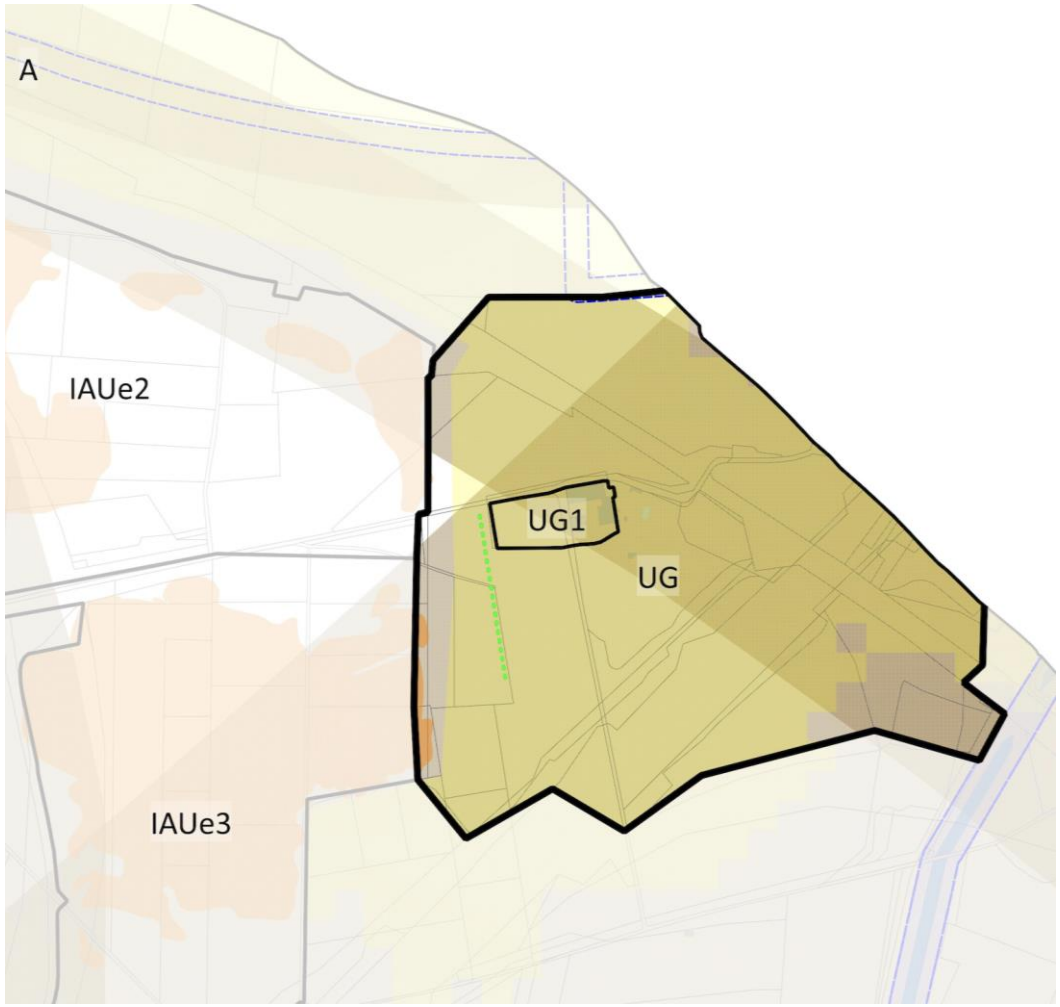
P Parc photovoltaïque sur bassin d’exondement

La zone UG de la Gare TGV Nîmes – Pont du Gard

Zone urbaine à vocation d’activités et d ’équipements nécessaires ou liés au fonctionnement et à l’exploitation technique et commerciale de la gare Nîmes -Pont du Gard et au service public ferroviaire économiques

Superficie totale : 15,8 ha

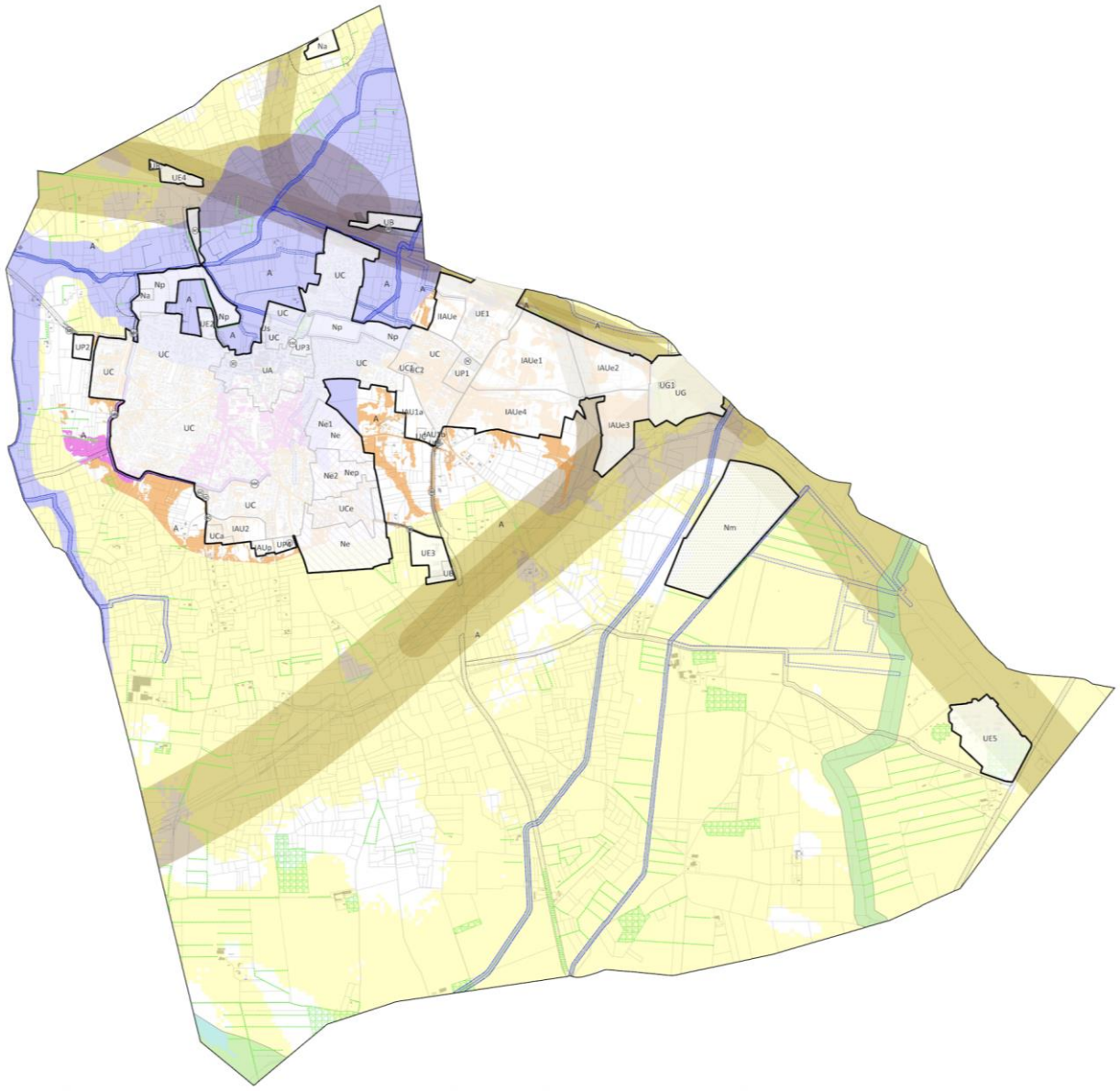
Inclut 1 secteur spécifique :
Secteur UG1 Mas Larrier, pôle de services / hébergement touristique ….. en lien avec Magna



3 / Assurer la pérennité de l’agriculture sur le territoire communal

La zone agricole A

- Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Superficie : 2 180 soit plus de 80% de la superficie communale.



Dynamiser l'économie locale

La zone agricole A

Lutter contre le mitage des terres agricoles

Prendre en compte les projets de diversifications des exploitations

Maitriser l'évolution des habitations existantes en zone agricole

Sont seules autorisés en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- Le logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire et sous conditions de surface de plancher et d'implantation.

- Le changement de destination des bâtiments identifiés pour de l'hébergement touristique, salles de réception

- L'extension limitée des constructions d'habitation existantes (20% de la surface de plancher existante et de 200 m^2 de surface de plancher totale)
- Les annexes à ces constructions d'habitation existantes (emprise au sol totale de 50 $m^{2)}$

Orientation

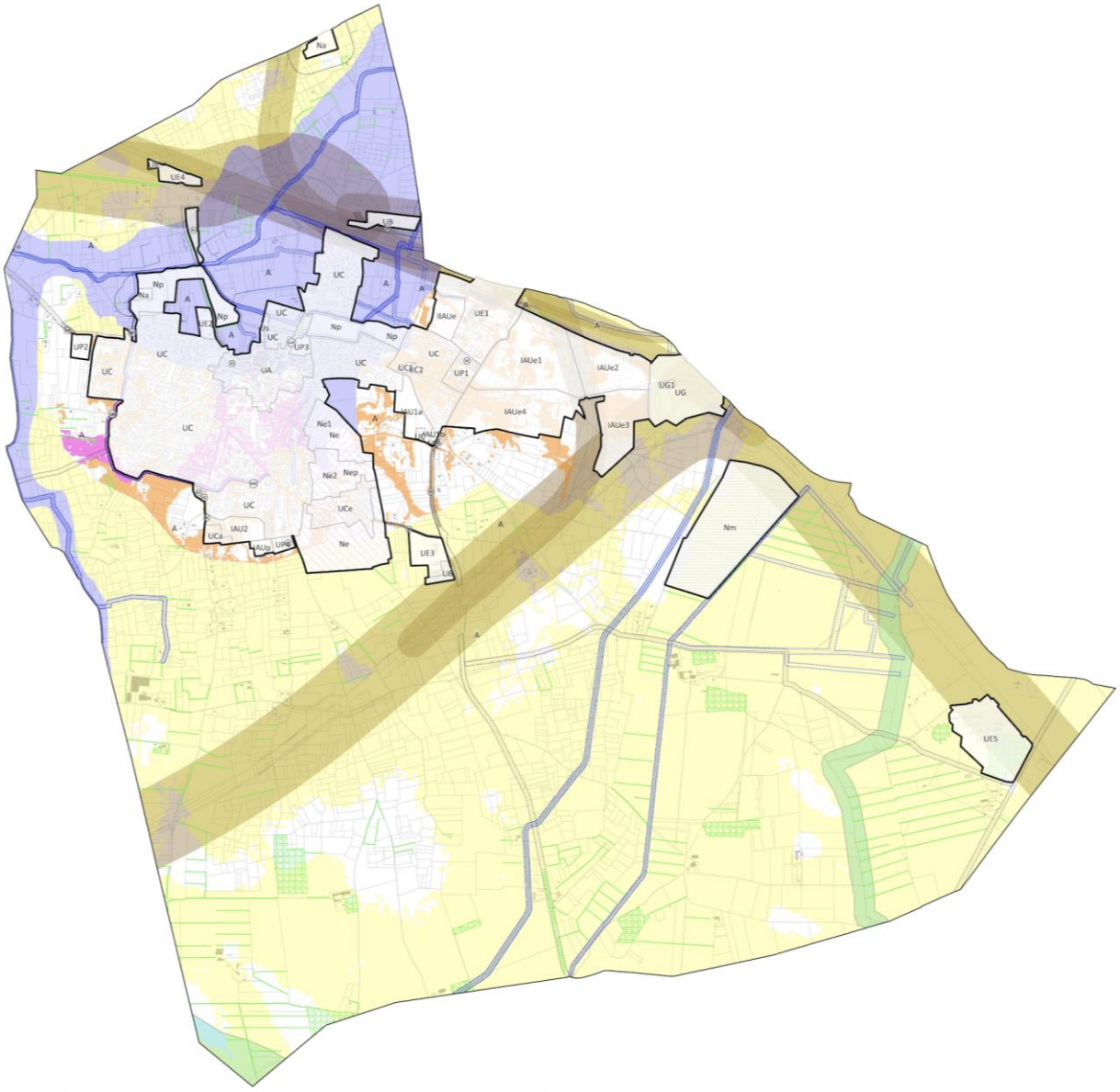
Préserver et mettre en valeur l’environnement communal

Préserver et mettre en valeur l'environnement communal

1/ Préserver la qualité paysagère du territoire communal

- Maintenir les terres agricoles, support de l'identité paysagère de la commune
- Maintenir la coupure d'urbanisation entre Manduel et Rodilhan.
- Veiller à l'évolution du secteur Nord de la commune.

La zone agricole A sur plus de 2 180 ha

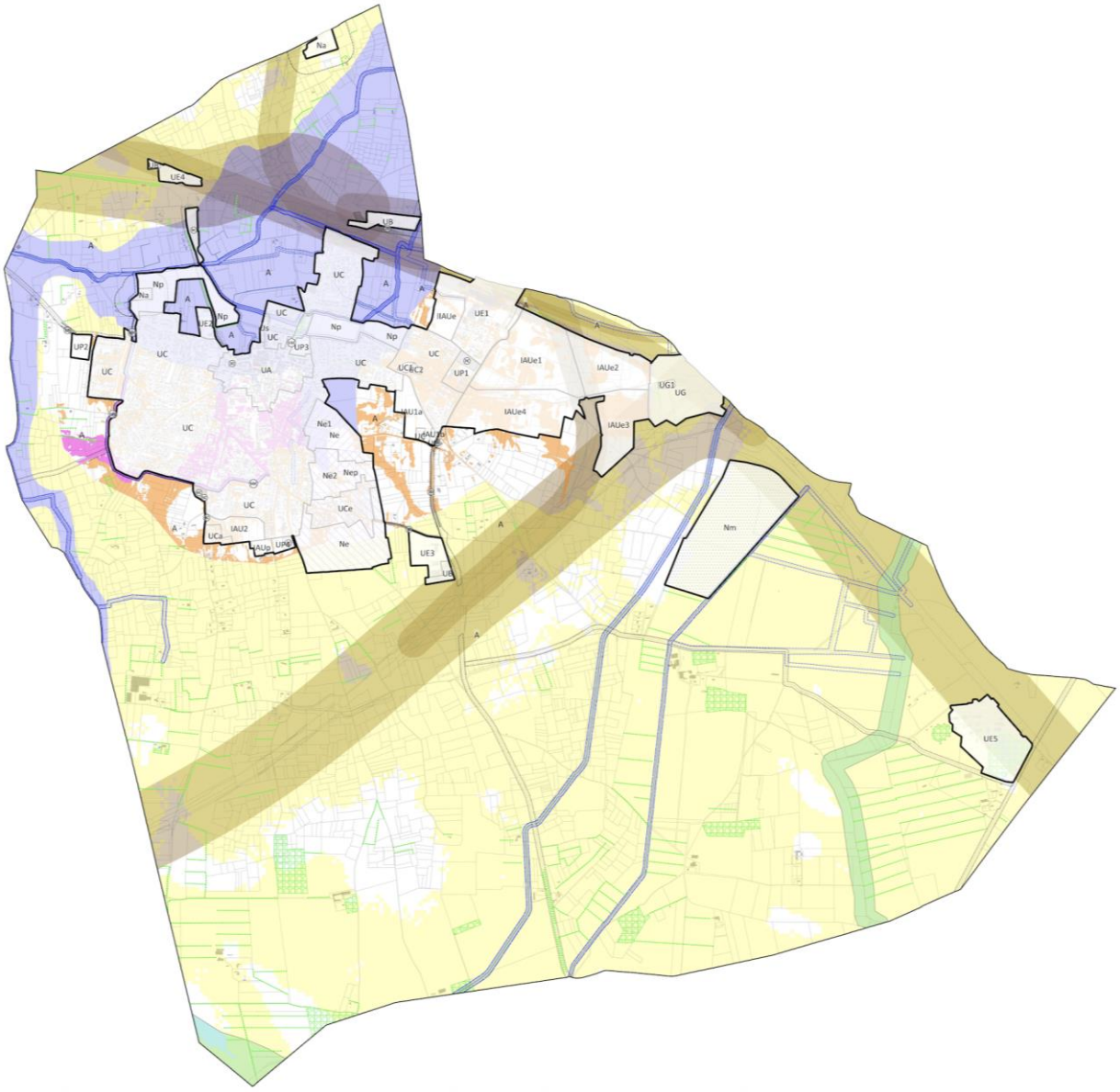


Préserver et mettre en valeur l'environnement communal

2/ Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue communale

- Protéger la vaste zone de biodiversité à l'Est de la commune, classée en zone A, hors carrière et Sergentes

- Protéger les corridors écologiques : cours d'eau, haies, alignements d'arbres identifiés au PLU



Préserver et mettre en valeur l'environnement communal

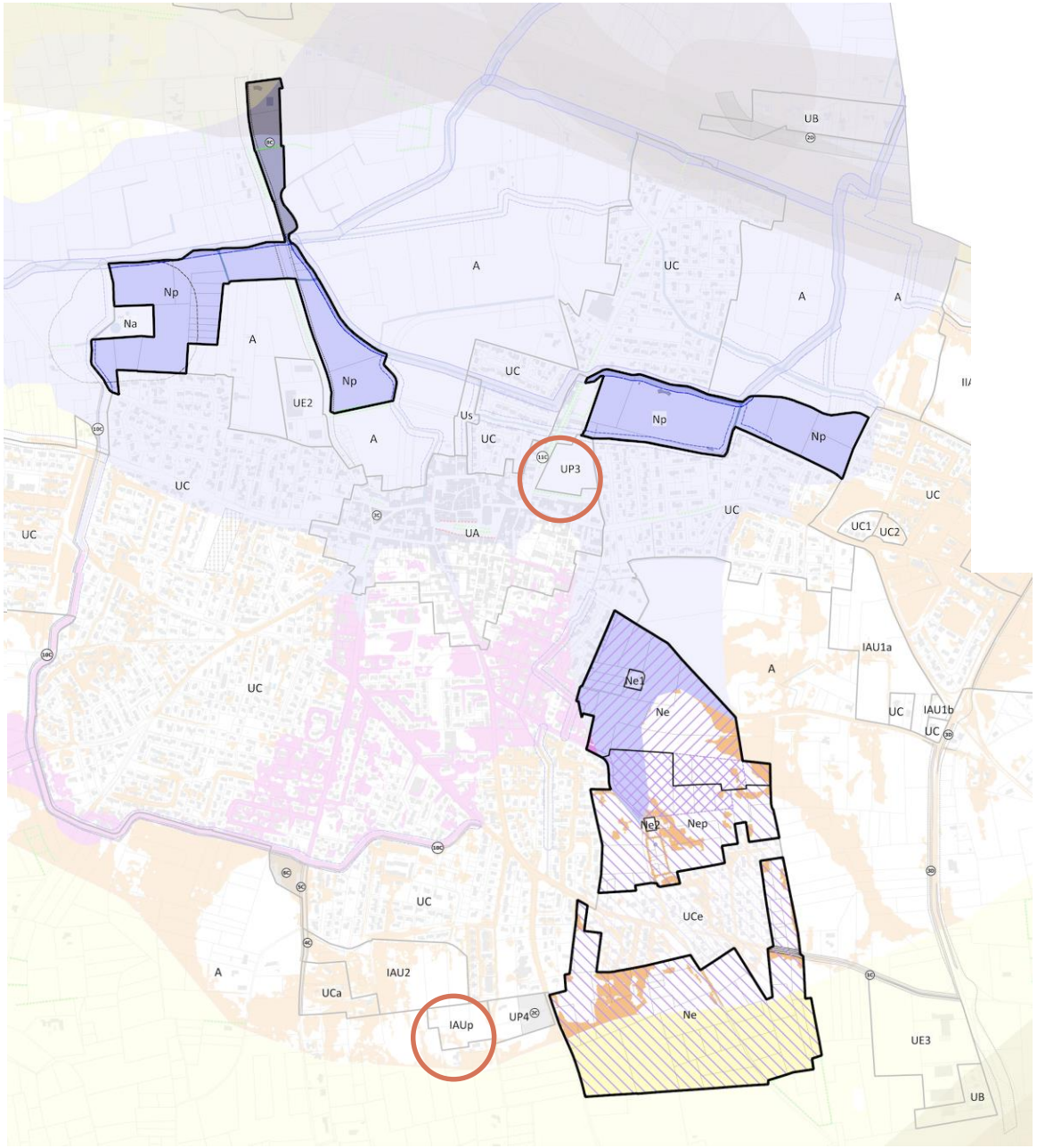
3/ Renforcer le maillage des espaces verts / ceinture verte

Les secteurs Np de parcs publics sur environ 30 ha

- Parc de la Treille
- Parc République et extension en entrée de ville
- Plaine de sports et jardins
- Parc des Vieilles Fontaines

Auxquels viennent s'ajouter :

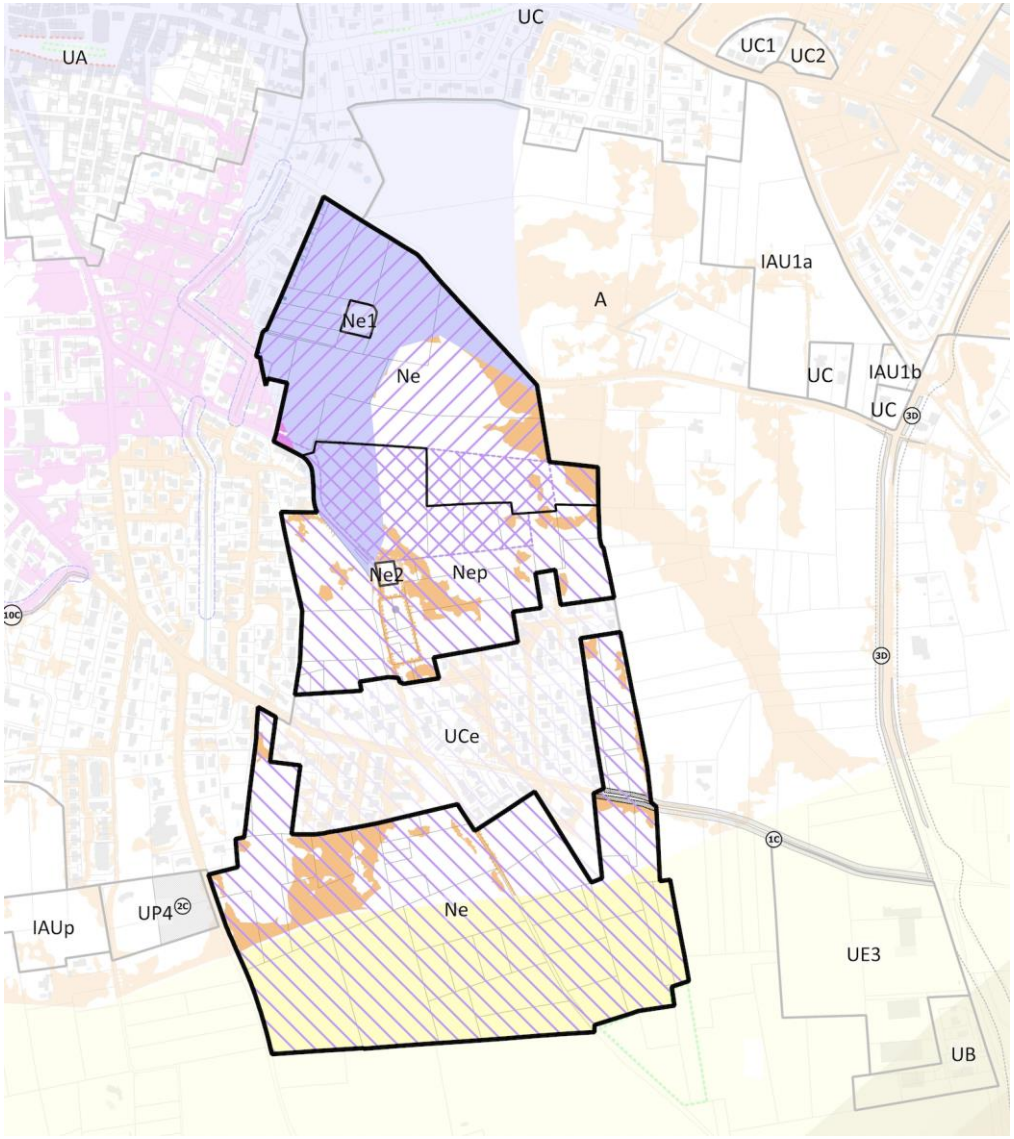
- Le parc Valérie Maggie (UP3)
- Le nouveau pôle sportif et de loisirs Sud (IAUp)



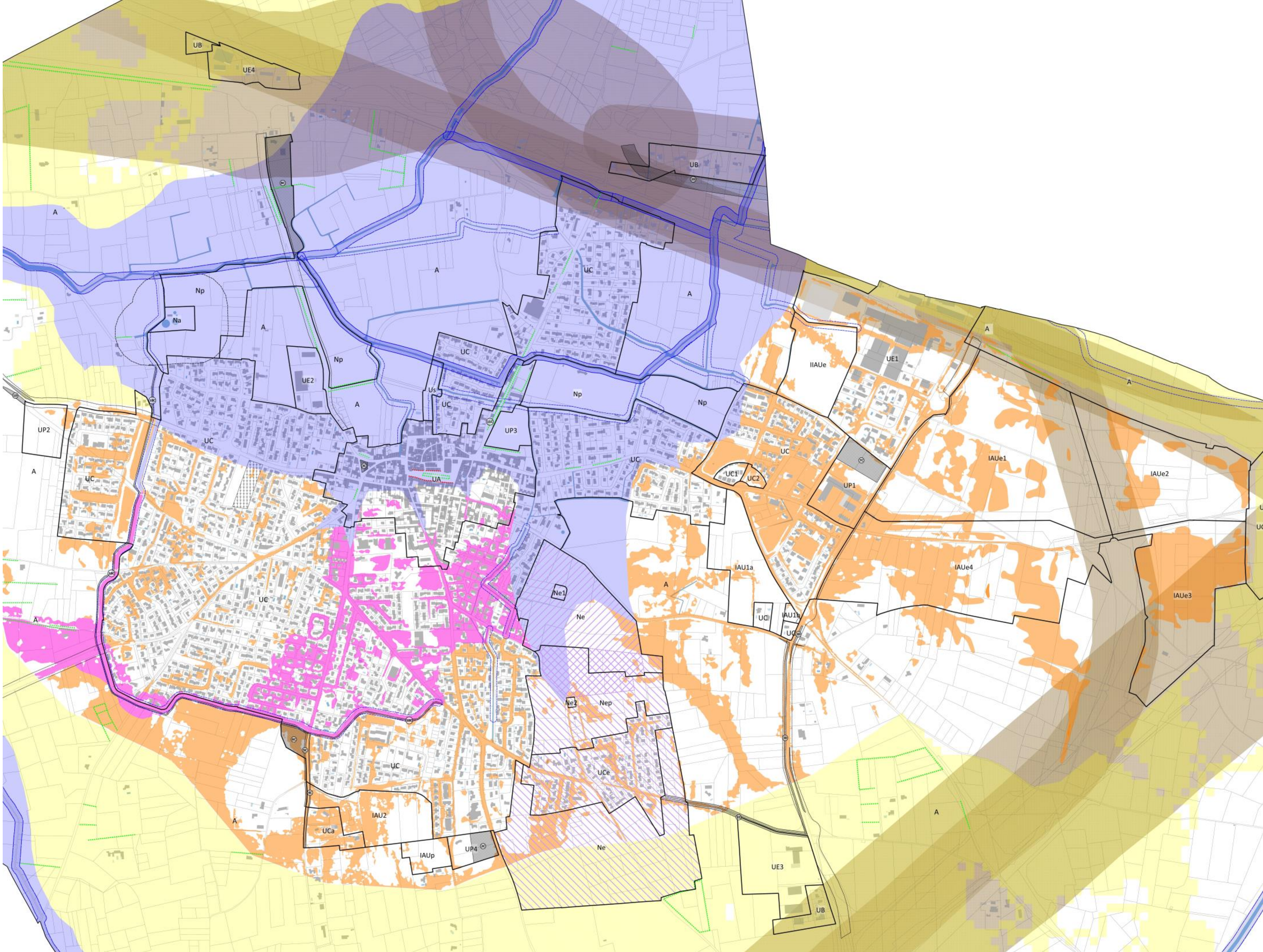
4 / Préserver les ressources naturelles

Zone Ne de protection de la ressource en eau potable :

Correspondant aux périmètres de protection du puits des Vieilles Fontaines et du puis ancien des Canabières délimités par l'hydrogéologue agréé (interdiction de nouvelle habitation).



4. PROJET DE ZONAGE DU PLU


UB
UE4
UB
A
A
Np
Na
A
UC
A
UC
Np
UE2
A
Us
UC
UP3
Np
Np
A
IIAUe
UE1
A
UP2
UC
UC
UC
UC
UA
UC1
UC2
UP1
IAUe1
IAUe2
UC
A
IAU1a
IAUe4
IAUe3
A
Ne1
Ne
UC
IAU1b
UC
Ne2
Nep
UC
UCe
A
UCa
IAU2
IAUp
UP4
Ne
UE3
UB
A

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Les 3 zones AU fermées du PLU

		Secteur 1 Ouest	Secteur 2 Sud	Secteur 3 Est
Nombre de logements (prévisionnel)		183	148	177
Flux de déplacements / jour (tous modes et tous motifs)		1210	1180	1400
Nombre de véhicules/jour (tous motifs)		720	700	840
Desserte routière - Connexion aux voiries d'accès à Manduel	RD345 Rte de Bouillargues	Barreau de liaison à aménager	Infrastructure existante : Passage par le chemin de St Paul	Infrastructure existante : Passage par le centre ville de Manduel (rue de Bellegarde)
	RD506 Rte de Redilhan	Accès direct via la rue des Mimosas	Infrastructure existante : Passage par le chemin de St Paul et la rue des Mimosas	Infrastructure existante : Passage par le centre ville de Manduel (rue de Bellegarde)
	RD999 Rte de Beaucaire (Nîmes)	Connexion via la RD545 (trajet plus direct sur un axe faiblement saturé)	Connexion via le ch de St Gilles / ch du Bois des Rosiers / Ch de St Paul	Connexion via la RD3
	RD3 - RD6113 Bellegarde	Connexion via le ch de St Paul	Connexion via le ch de St Paul	Accès direct via la RD403
Localisation des impacts circulatoires sur le réseau viaire local		Rue des Mimosas, Ch de St Paul, Ch de l'Abadie (sans le barreau ch de St Paul - Rte de Bouillargues)	Ch de St Gilles et ch de St Paul	RD403, rue de Bellegarde
Aménagements viaires d'accompagnement (hors traitements ponctuels des voiries et carrefours)		Barreau de liaison Rte de Bouillargues - Ch de St Paul	Raccordement sur l'av des Abricotiers	Elargissement de la RD403 entre la rue de Bavière et le giratoire RD403/RD3
Accessibilité en Transports en Commun		Arrêt Carte Pardrix ch de St Paul à 5 mn à pied (400/800 m env)	Arrêt Jeanne d'Arc ou Dojo (ch de St Paul) à 6 / 10 mn à pied (500 / 800 m env)	Arrêt La Vincent à 5 mn à pied (300 m env)
Accessibilité piétonne aux pôles d'attraction		Cheminements piétons ch de St Paul et Ch de l'Abadie de qualité moyenne, voie douce rue des Mimosas	Cheminements piétons ch de St Gilles convenable, voie douce av des Abricotiers	Cheminements piétons Rue de Bellegarde et le long de la RD403 (au sein du projet)
Accessibilité cyclable	Collège Via Domitia, Complexe sportif, école Nolan, école Fournier, commerces	Equipements communaux à moins de 10 mn	Equipements communaux à moins de 10 mn	Equipements communaux à moins de 10 mn, proximité du collège
	Positionnement général	Légèrement excentré du cœur de ville	Légèrement excentré du cœur de ville	Légèrement excentré du cœur de ville
	Aménagements cyclables existants	Limités : voie douce le long de la rue des Mimosas	Limités : Voie douce chemin des Abricotiers (liaison Est - Ouest vers l'école)	Liaisons cyclables autour du collège : axes Bellegarde, Jonquières, Mazoyer, Catalogne

Orientation

Dynamiser l’économie locale