

Accusé de réception en préfecture 030-213001555-20250930-DELIB-25-087-DE Date de télétransmission : 02/10/2025 Date de réception préfecture : 02/10/2025

1. RAPPEL DU DEROULEMENT DE LA REVISION DU PLU

Les étapes de la révision du Plan Local d'Urbanisme

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

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

Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU

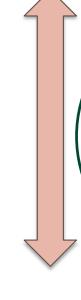
Consultation des Services de l'Etat et autres PPA Avis de la MRAe (3 mois)

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



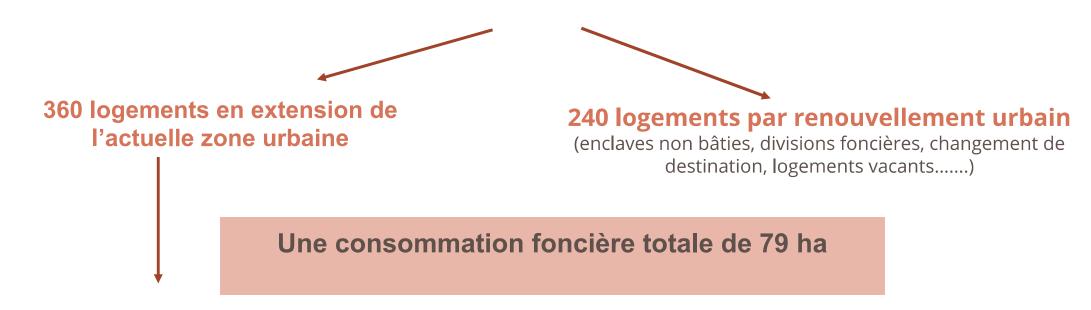
Accusé de réception en préfecture 030-213001555-20250930-DELIB-25-087-DE Date de télétransmission : 02/10/2025 Date de réception préfecture : 02/10/2025

RAPPEL DES OBJECTIFS ET AXES DU PADD DÉBATTU

Les objectifs démographiques et les besoins en logements

Un taux de croissance démographique de 1,0% en moyenne par an sur 2021-2033 Une population d'environ 8 000 habitants à échéance du PLU

Un besoin de 600 logements supplémentaires sur la durée du PLU 2023-2033



Foncier à vocation d'habitat

10,3 ha sur la base de 35 lgts /ha 2 secteurs Fumérian et Terre des Vergers Foncier à vocation d'équipements publics

2 ha pour un nouveau pôle d'équipements Sud

Foncier économique

Magna Porta: 62 ha

Extension de la ZAE Fumérian : 4,5 ha

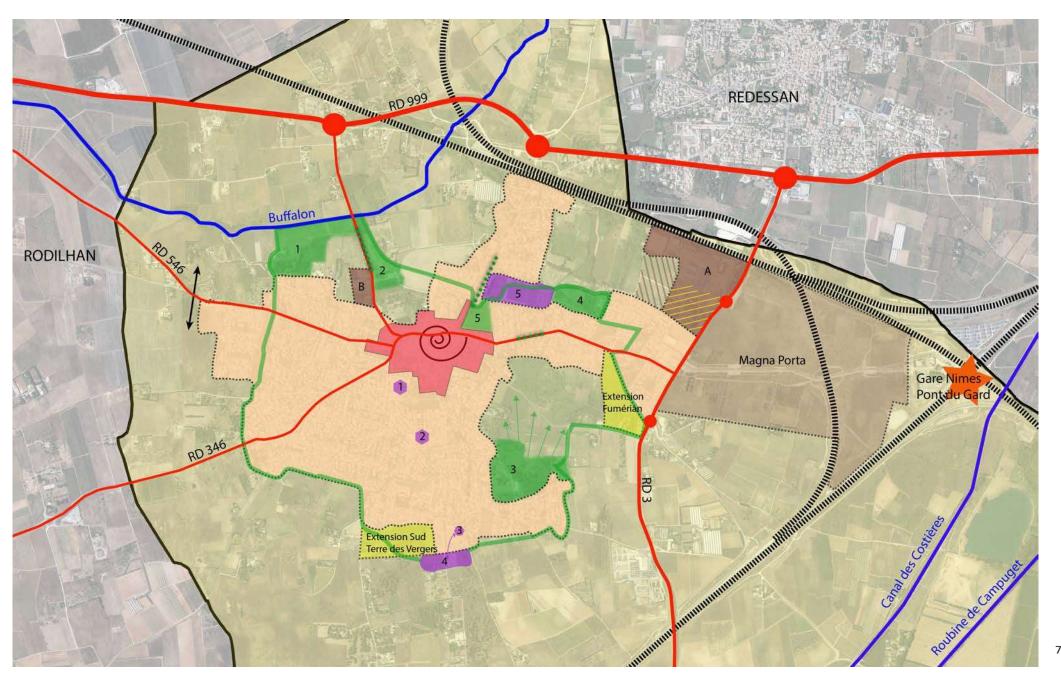
AXE 1 - Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent

AXE 2 - : Mettre en valeur et renforcer l'attractivité du cœur de ville

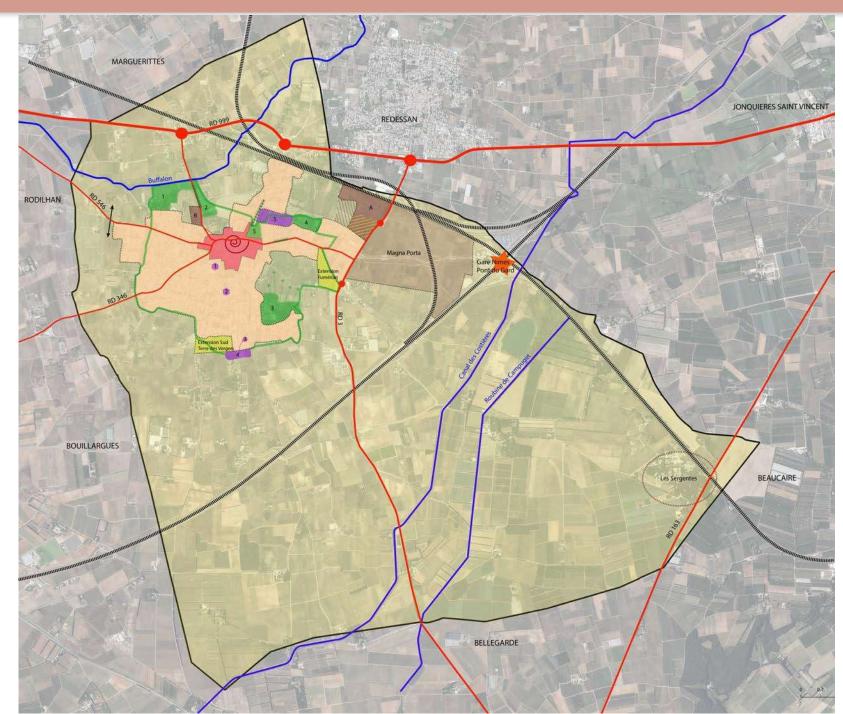
AXE 3 - Préserver et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie communal

AXE 4 - Dynamiser l'économie locale

Accusé de réception en préfecture 030-213001555-20250930-DELIB-25-087-DE Date de télétransmission : 02/10/2025 Date de réception préfecture : 02/10/2025



Accusé de réception en préfecture 030-213001555-20250930-DELIB-25-087-DE Date de télétransmission : 02/10/2025 Date de réception préfecture : 02/10/2025 Dat



Accusé de réception en préfecture 030-213001555-20250930-DELIB-25-087-DE Date de télétransmission : 02/10/2025 Date de réception préfecture : 02/10/2025

3. CONTENU REGLEMENTAIRE DU PLU

Conformément à l'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU comprend

- 1° Le rapport de présentation mis en forme conformément aux articles R. 151-1 à R. 151-5 du Code de l'Urbanisme, la révision du PLU étant soumise à évaluation environnementale.
- 2° Le projet d'aménagement et de développement durables ou PADD débattu
- 3° Le règlement graphique (plans de zonage) et le règlement écrit.
- 4° Des Orientations d'Aménagement et de Programmation :
- 4 OAP sectorielles :

secteur Fumérian, secteur Sud / Terre de Vergers, secteur central Chemin de Sant-Gillesl / Rue Jeanne d'Arc prolongée secteur Magna Porta

- Des OAP thématiques continuités écologiques et biodiversité.

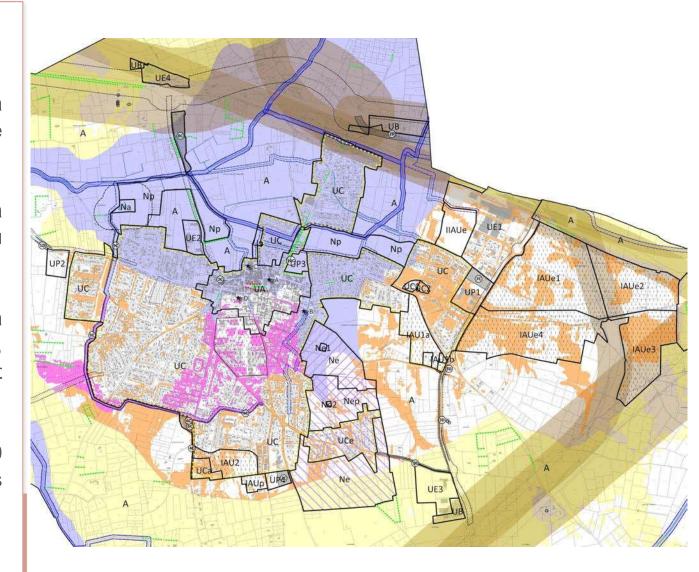
Conformément à l'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU comprend

5° Des annexes réglementaires et informatives

- Annexe Servitudes d'Utilité Publique ;
- Annexes sanitaires ;
- Annexe relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre ;
- Annexe relative au risque d'exposition au plomb ;
- Annexe relative aux obligations légales de débroussaillement ;
- Annexe relative aux autres risques que le risque inondation du PPRI : risque incendie de forêt ; risque ruissellement intégrant les études de zonage ruissellement CEREG et PROGEO Environnement ; risque sismique ; risque retrait-gonflement des argiles ; risque d'exposition au radon ;
- Annexe relative aux périmètres spécifiques

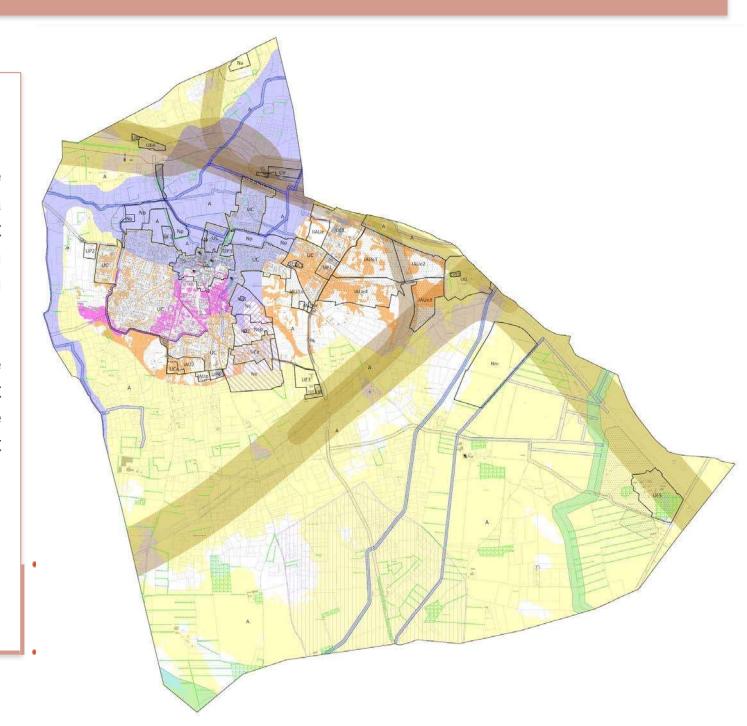
Les zones de risques

- L'enveloppe globale du PPRI de la commune de MANDUEL, approuvé le 4 avril 2014.
- L'enveloppe des zones d'aléa inondation par débordement du grand fossé (CEREG Août 2025).
- L'enveloppe des zones d'aléa ruissellement (CEREG Août 2025, PROGEO Environnement, Juillet 2025 et EXZECO).
- Les bandes non aedificandi de 10 m de part et d'autre du haut des berges du chevelu hydrographique



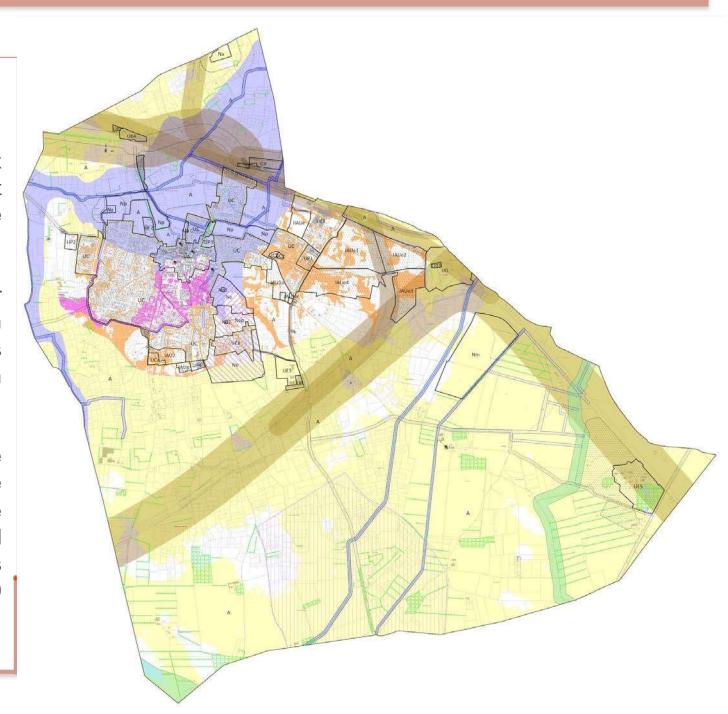
Les zones de risques

- L'aléa feu de forêt tel que porté à la connaissance de la commune par le PAC Etat d'octobre 2021, sur un plan spécifique de façon à pour en assurer une meilleure lisibilité.
- Les bandes de servitude SUP1 délimitées de part et d'autre des canalisations de gaz Antenne de Comps et Artère du Midi.



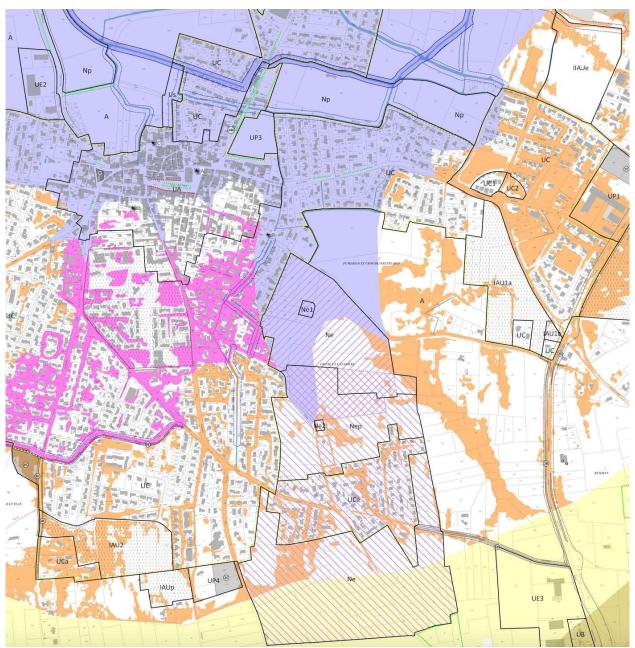
Les zones soumises à des nuisances

- Les secteurs soumis aux prescriptions d'isolement acoustique de part et d'autre de la RD 999 et des lignes SNCF.
- Le périmètre de 100 m autour des limites d'emprise de la station de traitement des eaux usées actuelle et de la future station (secteur Na).
- Le secteur faisant l'objet de restrictions d'usage sur l'emprise de l'ancienne usine pyrotechnique Pyromeca / Nobel Explosifs France, Les Sergentes par Arrêté préfectoral du 20 janvier 2000.



Les zones de protection de la ressource en eau potable

- Périmètres de protection immédiate (secteurs Ne1 et Ne2) et rapprochée du puits ancien des Canabières et du puits des Vieilles Fontaines, délimités par les rapports hydrogéologiques du 23 mai 2011.
- Périmètre de protection éloignée de la Source de la Sauzette en application de l'arrêté de DUP du 9 Avril 1977

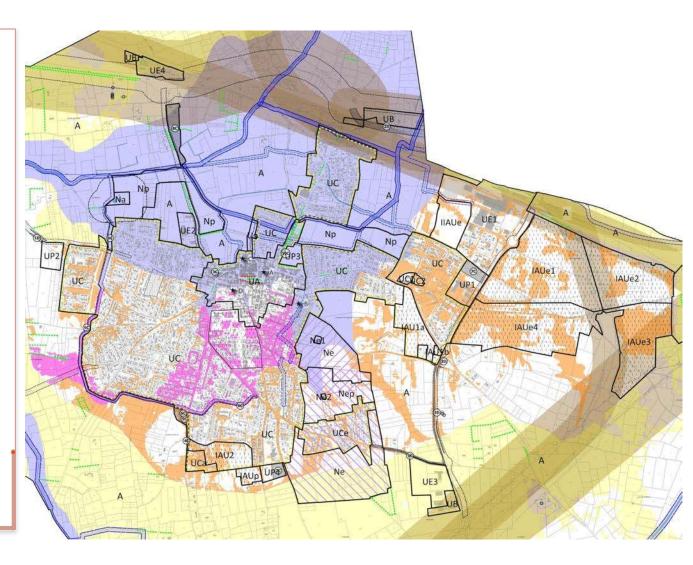


Les éléments relatifs à la maîtrise de l'urbanisation

- Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
- Les marges de recul des constructions par rapport aux RD

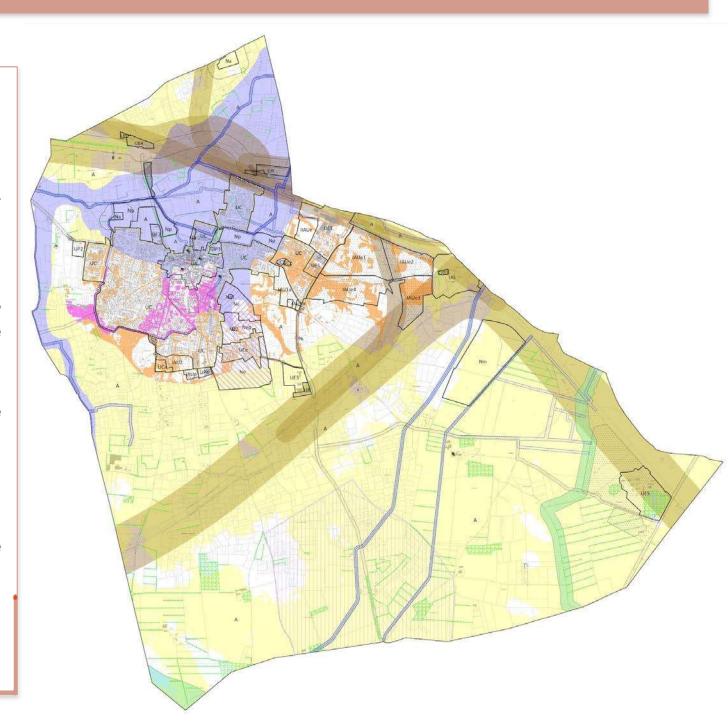
Les éléments relatifs à la maîtrise de l'urbanisation

 Les secteurs de mixité sociale et urbaine



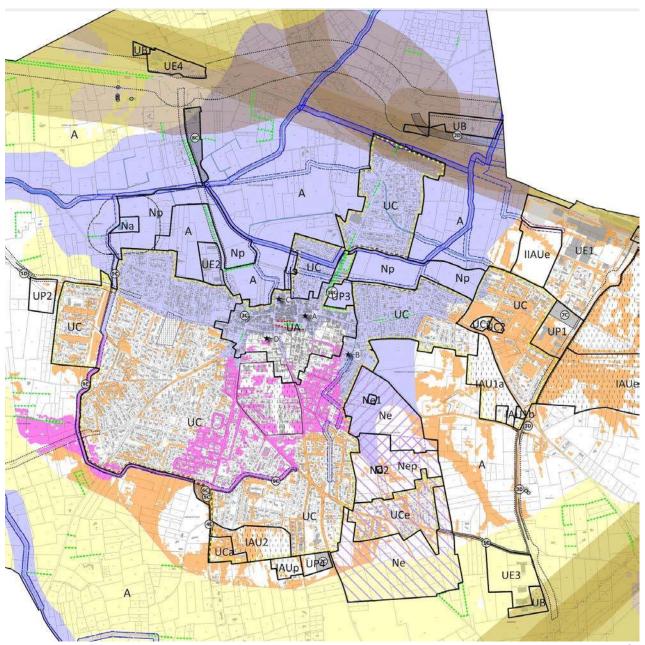
Les éléments de protection du patrimoine naturel et paysager et bâti

- Les espaces boisés classés (24,4 ha)
- Les continuités écologiques :
 Buffalon et affluents , canal des
 Costières et roubine de
 Campuget.
- Les alignements d'arbres en zone urbaine et le réseau de haies au sein de la zone agricole.
- Le patrimoine bâti public (Mairie, lavoir...) ou privé (façade Place Bellecroix, Château de Nogaret, Château de Campuget).



Les zones urbaines U : 281,7 ha soit 10,6% de la superficie communale

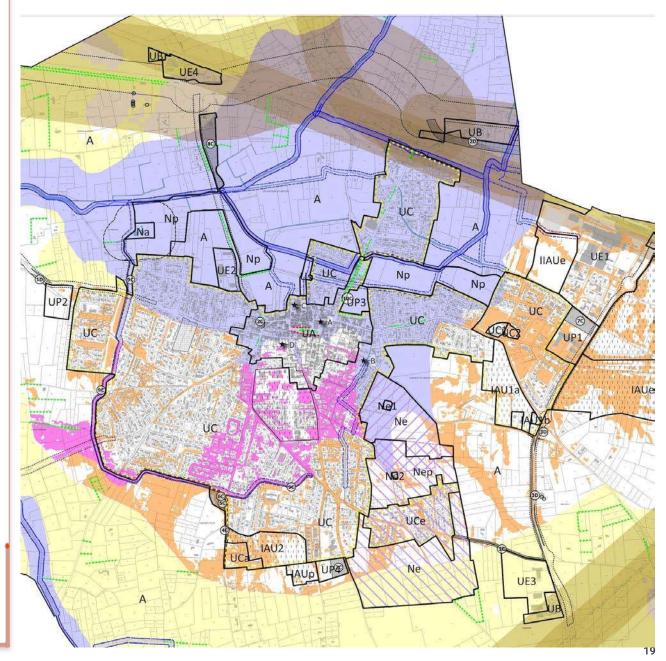
Zone		Caractérisation	Surface
UA		Centre ancien et aux faubourgs de Manduel.	18,2 ha
UB		Zone à dominante d'habitat n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions	5,0 ha
UC		Zone urbaine à dominante d'habitat, accueillant essentiellement des constructions d'habitat individuel et des équipements publics.	
	Uca	Secteur UCa non desservi par le réseau collectif d'assainissement	189,3 ha
	UC1	Secteur réservé à de l'habitat collectif	
	UC2	Secteurautorisant les commerces en rez-de- chaussée	
	UCe	Secteur inclus dans le périmètre de protection rapprochée du captage des Vieilles Fontaines	
UP		Zone urbaine à vocation unique d'équipements publics	
	UP1	Secteur du Collège Via Domitia et de la halle de sports	8,0 ha
	UP2	Secteur du nouveau cimetière Cante Perdrix	
	UP3	Secteur du parc Valérie Maggi	
	UP4	Secteur des tennis municipaux	
US		Parking du Fort	0,7 ha



Les zones urbaines U : 281,7 ha soit 10,6% de la superficie communale



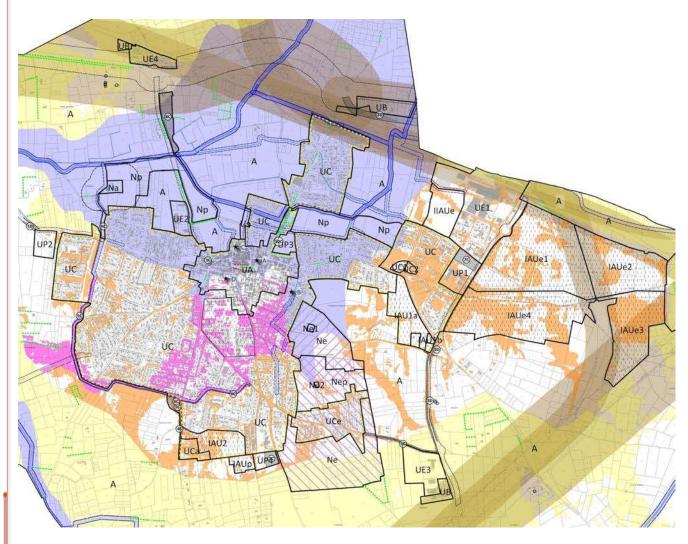
Zone	Caractérisation	Surface
UE	Zone urbaine à vocation d'activités	
OE.	économiques	
UE1	Secteur de Fumérian	
UE2	Secteur de la Treille	44.6 ha
UE3	Secteur SEDEM 30	44,6 ha
UE4	Secteur du Vieux Chemin de Marguerittes	
UE5	Secteur des Sergentes (AP de restriction d'usages)	
UG	Zone de la gare TGV Nîmes Pont du Gard	15,9 ha
UG1	Secteur du Mas Larrier	



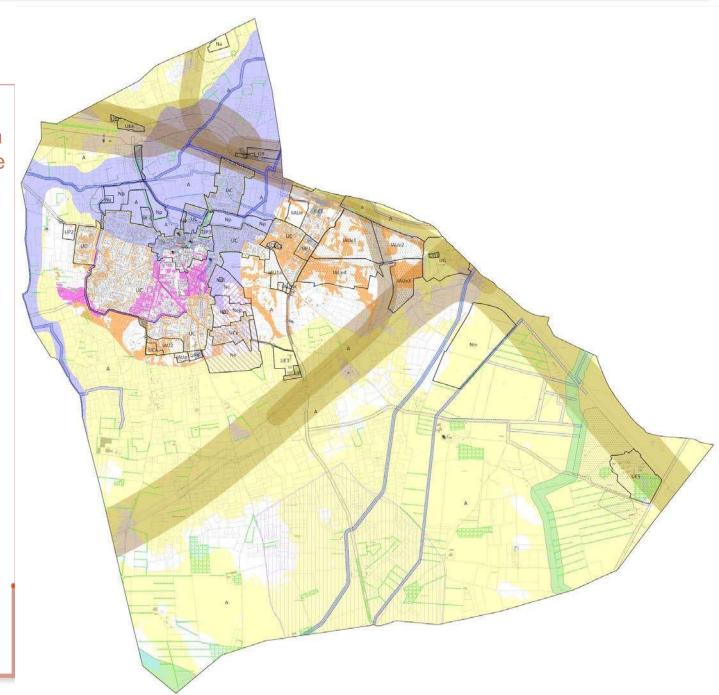
Les zones à urbaniser AU sur 87,0 ha soit 3,3% de la superficie communale, Dont :

- 9,8 ha à vocation d'habitat
- 76,0 ha à vocation d'activités
- 4,8 ha à vocation d'équipements publics

Zone	Caractérisation	Surface
	Zone à urbaniser à court / moyen terme, à vocation principale d'habitat Secteur de Fumérian (OAP) Secteur Terre des vergers	9,8 ha
IAUe	Zone à urbaniser à court / moyen terme, à vocation d'activités économiques correspondant à l'opération Magna Porta.	71,2 ha
IAUp	Zone à urbaniser, à court / moyen terme, à vocation d'équipements d'intérêt collectif notamment sportifs, socio-culturels, de détente et de loisirs	1,2 ha
IIAUe	Zone destinée à l'urbanisation future à vocation d'activités, en extension de la zone UE1 de Fumérian.	

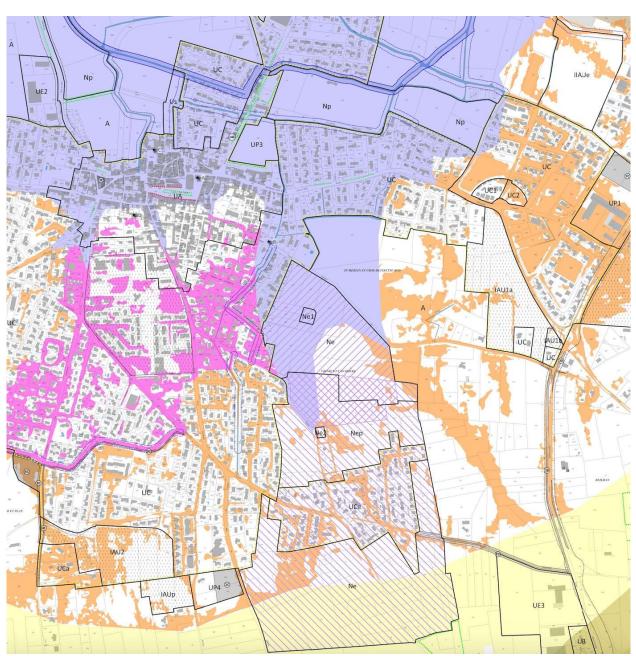


Les zones agricoles A sur 2 182,7 ha soit 82,4% de la superficie communale



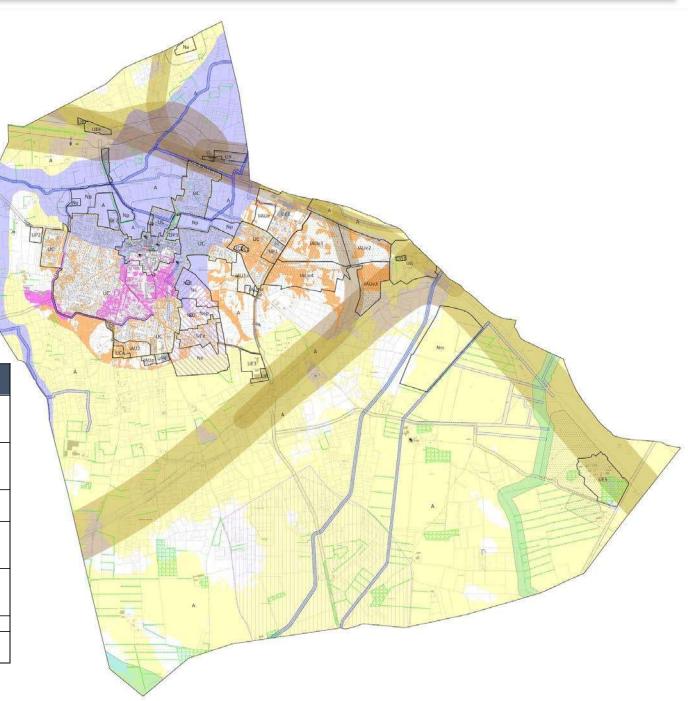
Les zones naturelles N sur 96,5 ha soit 3,7% de la superficie communale

Zone	Caractérisation	Surface
Ne1	Secteur correspondant au périmètre de protection immédiate du puits ancien des Canabières	0,2 ha
Ne2	Secteur correspondant au périmètre de protection immédiate du puits des Vieilles Fontaines	0,1 ha
Np	Secteur correspondant au stade et aux parcs communaux	20,4 ha
Ne	Secteur correspondant à l'emprise non bâtie des périmètres de protection rapprochée du puits des Canabières et du puits des Vieilles Fontaines	27,2 ha
Nep	Sous-secteur des parcs communaux inclus dans le périmètre de protection rapprochée du puits ancien des canabières et des Vieilles Fontaines	8,7 ha
Nm	Emprise de la carrière LCR	36,8 ha
Na	Emprise des stations de traitement des eaux usées (actuelle et future)	3,1 ha



Les zones naturelles N sur 96,5 ha soit 3,7% de la superficie communale

Zone	Caractérisation	Surface
Ne1	Secteur correspondant au périmètre de protection immédiate du puits ancien des Canabières	0,2 ha
Ne2	Secteur correspondant au périmètre de protection immédiate du puits des Vieilles Fontaines	0,1 ha
Np	Secteur correspondant au stade et aux parcs communaux	20,4 ha
Ne	Secteur correspondant à l'emprise non bâtie des périmètres de protection rapprochée du puits des Canabières et du puits des Vieilles Fontaines	27,2 ha
Nep	Sous-secteur des parcs communaux inclus dans le périmètre de protection rapprochée du puits ancien des canabières et des Vieilles Fontaines	8,7 ha
Nm	Emprise de la carrière LCR	36,8 ha
Na	Emprise des stations de traitement des eaux usées (actuelle et future)	3,1 ha



Accusé de réception en préfecture 030-213001555-20250930-DELIB-25-087-DE Date de télétransmission : 02/10/2025 Date de réception préfecture : 02/10/2025

Secteur de Fumérian

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

Zone à vocation principale d'habitat

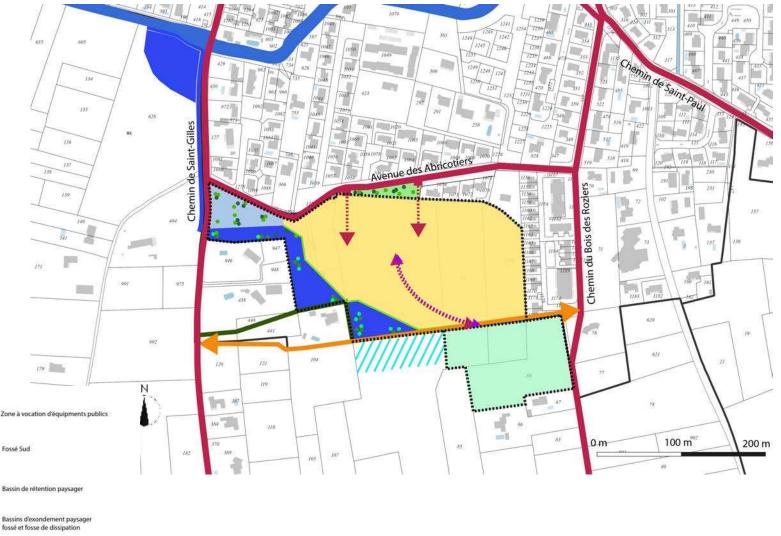


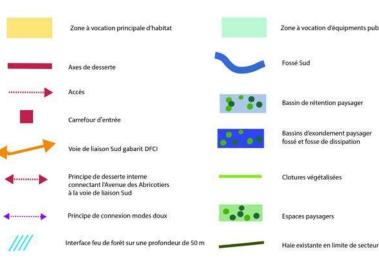
Accusé de réception en préfecture 030-213001555-20250930-DELIB-25-087-DE Date de télétransmission : 02/10/2025 Date de réception préfecture : 02/10/2025 Dat

Secteur Terres des Vergers /secreur Sud

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

+ Pôle d'équipements publics Sud

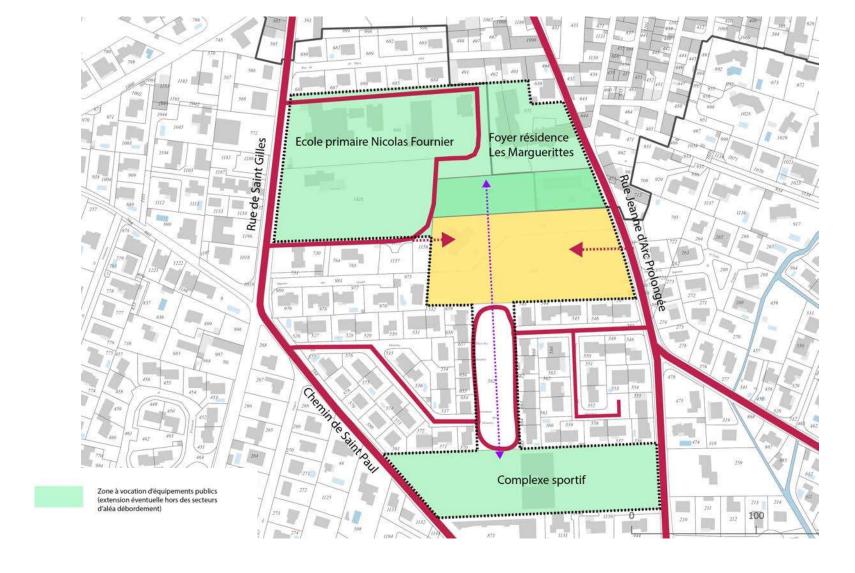


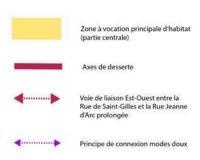


Accusé de réception en préfecture 030-213001555-20250930-DELIB-25-087-DE Date de télétransmission : 02/10/2025 Date de réception préfecture : 02/10/2025

Secteur central

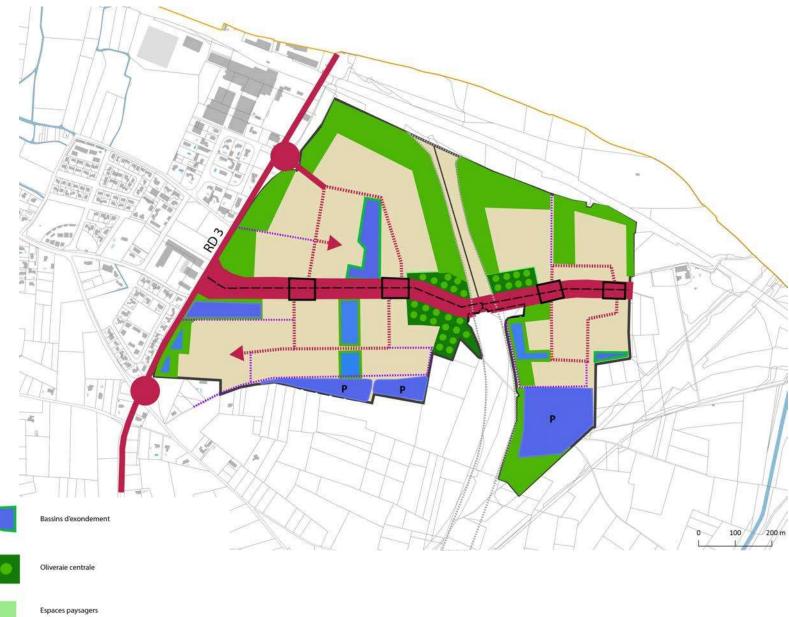
- Confortement du pôle scolaire
- Une emprise centrale à destination d'habitat





Accusé de réception en préfecture 030-213001555-20250930-DELIB-25-087-DE Date de télétransmission : 02/10/2025 Date de réception préfecture : 02/10/2025

Secteur Magna Porta



Axes de desserte Desserte interne Seuil d'entrée Principes de connexion modes doux

- O1 Préserver les sols naturels et favoriser une gestion alternative des eaux pluviales
- O2 Renforce la place du végétal et la biodiversité en milieu urbain
- O3 Préserver, restaurer et valoriser les composantes de la trame bleue
- O4 Préserver, restaurer et valoriser les composantes de la trame verte
- O5 Mettre en place une gestion des milieux favorable à la biodiversité

Les étapes de la révision du Plan Local d'Urbanisme

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

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

Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU

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

