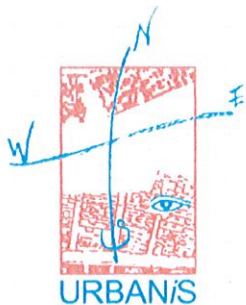


Mairie de Manduel

Hôtel de Ville
30 129 MANDUEL

Tel : 04 66 20 21 33
Fax : 04 66 20 58 99



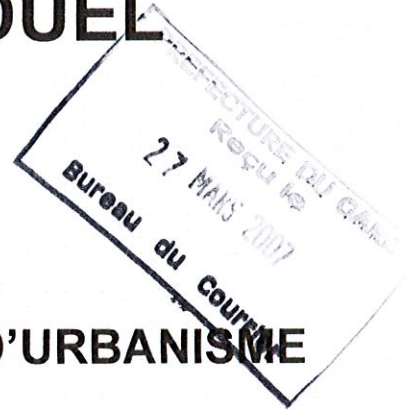
URBANIS

866, Avenue Maréchal Juin
30 900 NIMES

Tel : 04 66 29 97 03
Fax : 04 66 38 09 78
Mail : nimes@urbanis.fr

DEPARTEMENT DU GARD

MANDUEL

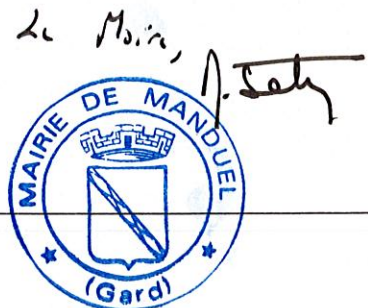


PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	06.10.1977		26.10.1984
1 ^{ère} modification			10.01.1986
2 ^{ème} modification			12.09.1986
3 ^{ème} modification			22.06.1990
1 ^{ère} révision	12.12.1991	25.06.1997	31.03.1998
1 ^{ère} mise à jour			28.01.1992
2 ^{ème} mise à jour			13.02.1992
Anticipation 1			19.02.1993
Anticipation 2		29.10.1991	21.08.1996
4 ^{ème} modification			19.12.1996
5 ^{ème} modification			28.11.2000
Mise en compatibilité			Décret ministériel de DUP du 16.05.2005
2 ^{ème} révision	06.10.2001 20.03.2002	22.05.2006	21.12.2006 05.02.2007

Approuvé en conseil Municipal par délibération en date du 26 décembre 2006, décision rectifiée en date du 5 février 2007.



Introduction

Contenu du Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme :

« comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Manduel s'articule autour des orientations générales suivantes :

1 – Maîtriser et structurer le développement urbain de la commune.

Il s'agit de promouvoir un développement démographique et urbain maîtrisé, sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de 1%, légèrement supérieur à celui enregistré entre 1990 et 2002. Sur cette base, la population de Manduel, qui début 2003 pouvait être estimée à environ 6 000 habitants, devrait atteindre 6 600 habitants environ d'ici 10 ans.

La maîtrise du développement urbain de la commune passe par :

- L'affirmation forte des limites du développement urbain à échéance 20 ans, de façon à limiter les phénomènes de spéculation foncière sur les espaces périphériques. Le fossé Sud, longtemps considéré comme une barrière infranchissable, est ici intégré non pas comme une limite au développement urbain, mais comme un élément de liaison et de mise en valeur des quartiers. Le développement vers l'Ouest de l'agglomération est toutefois spatialement limité par l'étendue de la zone inondable (Buffalon et Couladou).
- La restructuration d'un tissu urbain aujourd'hui décousu, notamment à l'Est, entre l'agglomération et le Collège intercommunal.
- La mobilisation de disponibilités situées en centre-ville ou en périphérie immédiate pour des équipements publics ou des programmes mixtes d'habitat.
- La structuration du développement urbain dans le cadre d'opérations d'ensemble permettant un aménagement cohérent des zones, une prise en compte adaptée du risque d'inondation par ruissellement et la prise en charge par l'aménageur des coûts d'équipement de chaque zone.

Trois secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat ont ainsi été délimités en périphérie de la zone urbaine, hors zone inondable délimitée par l'étude IPSEAU, 2003 :

- **Le secteur de Cante Perdrix à l'Ouest, entre la Roue de Rodilhan et la Route de Bouillargues, sur une superficie totale de 15,62 ha dont 10,77 ha en zone IIAUa et 4,85 ha en zone IAU. Dans le prolongement de ce futur quartier est prévu un nouveau cimetière pour lequel un emplacement réservé de 2,3 ha est porté au PLU.**

- **Le secteur de Fumérian à l'Est**, sur une superficie totale de 18,73 ha, dont 13,43 ha en zone IIAUb et 5,30 ha en zone IAU. Ce nouveau quartier Est assurera la liaison entre la zone urbanisée actuelle (lotissement des Castors) et le Collège intercommunal.
- **Le secteur Sud**, en partie déjà bâti, d'une superficie totale de 15,76 ha, dont 9,47 ha en zone IIIAU et 6,29 ha en zone IAU.

Afin d'en assurer un aménagement cohérent et équilibré, les zones IIAUa de Cante Perdrix et IIAUb de Fumérian feront l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté multi-sites. Les orientations particulières d'aménagement de ces deux zones sont portées au dossier de PLU.

La zone Sud, en partie déjà bâtie, pourra quant à elle faire l'objet d'opérations de construction individuelles ou d'opérations d'ensemble sur grandes parcelles.

La limite entre ces zones urbaines et les zones naturelles ou agricoles limitrophes devra faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, espaces publics) approprié et de qualité.

À l'échelle de la commune, les zones d'extension prévues devront offrir une diversité susceptible de répondre à la diversité des besoins en matière d'habitat ; cette diversité portera à la fois sur la superficie des terrains ouverts à la construction et sur les produits logements proposés (individuel pur ou groupé, petits collectifs, accession à la propriété, locatif aidé ou non). Elles devraient permettre donc d'accueillir près de 630 habitants supplémentaires, correspondant à l'objectif démographique à 10 ans fixé par la commune.

L'offre de logements sociaux se répartira harmonieusement entre le centre ancien et les zones d'extension prévues (petits collectifs de qualité, structurés autour de la place centrale prévue sur le futur quartier de Fumérian, mais aussi individuels groupés sur les autres secteurs de la commune).

2 – Améliorer le fonctionnement urbain de l'agglomération

Il s'agit avant tout d'apporter une solution pérenne au problème que pose la convergence de toutes les pénétrantes de l'agglomération (RD 403, RD 503, Route de Rodilhan, Route de Bouillargues, Route de Saint-Gilles, Route de Bellegarde) vers un espace centre-ville inadapté à des flux de circulation importants.

Est ainsi prévue la réalisation d'une voie de contournement Sud et Ouest qui a terme pourrait faire la liaison entre le Chemin de Saint-Paul, la Route de Saint Gilles, le Chemin de Garons, la Route de Bouillargues, le Chemin de Rodilhan et la RD 403. Desservant l'ensemble des zones d'extension urbaine récentes du Sud et de l'Ouest de l'agglomération, cette liaison permettrait d'alléger les flux de transit dans le centre bourg. Elle est portée au PLU soit en emplacement réservé (ER C6) soit en principe de voirie dans la traversée de la zone d'urbanisation future de Cante Perdrix.

Les zones d'urbanisation future prévues au PLU devront à terme non seulement constituer de véritables quartiers, mais aussi faire partie intégrante de l'agglomération. Pour cela une attention majeure sera portée aux relations fonctionnelles :

- Entre ces nouveaux quartiers et les quartiers limitrophes ; en ce sens, le fossé Sud devra être traité non pas comme une séparation mais comme un espace de liaison et de convivialité entre quartiers traversés ;
- Entre ces nouveaux quartiers et le centre-ville ;
- Entre ces nouveaux quartiers et les pôles d'équipements scolaires, sportifs et socioculturels.

Ces relations fonctionnelles prendront en compte non seulement les déplacements automobiles, mais aussi les déplacements doux (piétons et cyclistes) pour lesquels des cheminements spécifiques sécurisés devront être mis en œuvre, notamment pour desservir les équipements scolaires et sportifs (le long de la route de Bellegarde et du Chemin de Saint-Paul, le long du fossé Sud, mais aussi entre l'Avenue Pierre Mendès France et l'Avenue de la République

La maîtrise des déplacements doit également être appréhendée à l'échelle de l'agglomération nîmoise, dans la mesure où c'est encore aujourd'hui la ville centre qui concentre l'essentiel des emplois.

3– Mener une politique de reconquête et de revitalisation du centre ancien

Il s'agit d'engager un véritable projet de requalification et de mise en valeur du centre ancien déséquilibré par le développement péri-urbain de la commune.

Ce projet porte à la fois sur les espaces publics et sur le bâti :

- **Réorganisation de la circulation et du stationnement en centre-ville** : la réalisation de la voie de contournement Ouest améliorera sensiblement les conditions de circulation, en détournant les flux de transit du centre-ville. Une action spécifique devra également être engagée pour limiter le stationnement sur les principaux espaces publics du centre bourg, afin de leur redonner une fonction de lieux de convivialité.
- **Requalification des espaces publics majeurs** : retraitement des rues et places, mise en souterrain des réseaux, réhabilitation des bâtiments publics, incitation au ravalement des façades et à la réhabilitation des logements vacants. Le projet communal prévoit ainsi la réhabilitation d'un tiers environ du parc de logements vacants recensés en mars 1999, ce qui correspond à une trentaine de logements.
- **Traitement des îlots dégradés** (îlot situé à l'arrière de l'Eglise et îlot central).
- **Mobilisation des opportunités foncières limitrophes du centre ancien** : délimitation le long de l'Avenue de la République d'une zone d'urbanisation future susceptible d'accueillir une opération de logements collectifs sur la typologie des immeubles du centre ancien ; délimitation d'une zone d'urbanisation future à vocation d'équipement public non sensible (du fait de son inondabilité), le long de l'Avenue Pierre Mendès France, à proximité immédiate de la Mairie.

4 - Prévenir les risques d'inondation liés au Buffalon et au ruissellement torrentiel

L'étude du **Schéma d'assainissement pluvial** de la commune de Manduel établi par le bureau d'études IPSEAU (Juillet 2003) a permis d'établir une cartographie des zones inondables par le Buffalon et par le ruissellement pluvial pour des évènements de période de retour centennale.

Cette cartographie a été reportée au PLU et complétée par la cartographie des zones inondables issues de l'analyse hydrogéomorphologique menée en janvier 2004 par le bureau d'études CAREX.

Les zones d'urbanisation future délimitées au PLU sont exclusivement situées hors zone inondable délimitée par l'étude IPSEAU, exception faite de la zone de l'Avenue Mendès France, destinée à accueillir, sur la partie inondable par moins de 0,50 m d'eau, un équipement public non sensible. Cette zone constitue une « dent creuse » non bâtie au sein du tissu urbain bâti.

La zone d'urbanisation future à vocation commerciale initialement délimitée le long de l'Avenue de la République a finalement été supprimée, suite à la demande de M. le Préfet.

Les six bassins de rétention préconisés par le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial ont par ailleurs été inscrits en emplacements réservés au PLU ; il s'agit :

- Du bassin de Saute en l'Air, de 5,6 ha.
- Du bassin de Fontvielle, d'environ 4 ha.
- Du bassin de Larrière de 7,2 ha.
- Du bassin de rétention du fossé Sud de plus de 8 ha.
- Du bassin de Vigné de plus de 2,8 ha.
- Du bassin de Cabravaire, de 3,1 ha.

Avec ces bassins de rétention, dimensionnés pour un événement d'occurrence quarantennale :

- Les débits de pointe du ruissellement pluvial dans la traversé de Manduel diminueront de façon importante, ce qui permet de diminuer les périodes de retour d'insuffisance des différents collecteurs de Manduel
- Les débits de pointe traversant le bourg de Manduel seront uniquement dus à l'impluvium local ; tout le ruissellement issu des coteaux est détourné, via le fossé Sud ou le fossé Nord, et /ou est stocké en amont des secteurs habités, avec un débit de rejet vers l'aval quasi nul.
- Les débits de pointe du Buffalon sont abaissés, avec pour conséquence une amélioration pour les communes situées à l'aval (notamment Rodilhan).

Sur les zones d'urbanisation futures, seront mises en œuvre les mesures compensatoires (zones de rétention ou d'infiltration) permettant de ne pas aggraver le ruissellement en aval.

Le choix de recourir sur les secteurs de Cante Perdrix et de Fumérien à une procédure d'aménagement d'ensemble (Zone d'Aménagement Concerté multi-site) doit permettre de dimensionner et de concevoir ces dispositifs de rétention à l'échelle de l'ensemble de chacun de ces secteurs, avec en conséquence une plus grande efficacité de fonctionnement et de gestion.

5 - Favoriser l'accueil d'entreprises sur la commune

Il n'existe plus sur la commune de disponibilités foncières pour l'installation de nouvelles entreprises. Or Manduel présente des atouts non négligeables pour l'accueil d'un pôle économique d'intérêt communautaire (la compétence développement économique relevant de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole) :

- qualité de la desserte routière par la RD 999 et la RD3,
- proximité des échangeurs de Nîmes Est et Nîmes centre sur l'A9.

Le contournement ferroviaire de Nîmes et Montpellier prévu pour 2010 et à plus long terme le projet de création d'une gare TGV, dont un des deux sites d'implantation envisagé est celui de Manduel, renforceront l'attractivité économique de la commune.

Pour cette raison, le PLU anticipe sur le développement économique de la commune en délimitant deux zones d'urbanisation future à vocation d'activités :

- La première, au Mas de Perset, dans la continuité de l'actuelle zone de Fumérian, sur près de 31 ha.
- La seconde sur l'emprise de l'ancienne installation PYROMACA / NOBEL, au lieu dit les Sergentes, sur près de 53 ha.

L'ouverture à l'urbanisation des ces deux zones est conditionnée à une modification (voire une révision simplifiée du PLU) et à un projet d'aménagement global.

6 - Renforcer la protection du patrimoine naturel et paysager de la commune

La commune de Manduel ne comporte pas d'élément paysager véritablement remarquable ; pour autant, son caractère agricole doit être préservé et un certain nombre d'éléments péri-urbains valorisés.

Il s'agit donc d'assurer une protection renforcée des zones agricoles de la commune en adoptant un règlement de zone agricole plus restrictif, limitant tout risque de mitage, et en maîtrisant mieux la qualité de constructions qui peuvent y être implantées (hangars agricoles notamment).

Le développement ancien d'une urbanisation diffuse en plaine agricole est pour partie acté par la délimitation de secteurs de constructibilité limitée à l'intérieur desquels est seule autorisée une extension limitée des habitations existantes, mais plus aucune construction nouvelle.

La délimitation de ces secteurs s'est attachée à inclure le maximum de constructions existantes, sans toutefois favoriser, par un pastillage systématique, un « durcissement » du mitage des terres agricoles.

Les secteurs situés le long du Chemin de Saint-Gilles, du Chemin du Bois de Rozier et de la RD 403 sont ceux qui regroupent le plus grand nombre d'habitations et qui, de par leur proximité de l'agglomération, pourraient dans le futur être raccordés au réseaux publics d'eau et d'assainissement. Ils sont classés aptes à l'assainissement autonome, au zonage d'assainissement établi par le cabinet EPUR et approuvé par délibération en date du 23 février 2004.

Les habitations situées en zone inondable ont également été classées en secteurs Nc, afin de rendre possible une extension hors d'eau et donc une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

Le PLU s'est également donné pour objectif de mettre en valeur :

- le Buffalon et les zones d'expansion des crues ;
- le fossé Sud, appelé à devenir une véritable coulée verte entre quartiers ;
- les espaces collectifs urbains.