

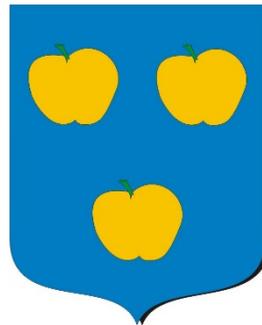


**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**PIECE 3**  
**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**  
**(OAP)**

**COMMUNE DE PARIGNARGUES**

**30730**

**DEPARTEMENT DU GARD**





**COMMUNE DE PARIGNARGUES**

**30730**

Département du Gard



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION**



*Dossier d'élaboration du PLU  
20/12/2018*





# OAP N°1

## LES BOIS DU COUVENT



## SOMMAIRE

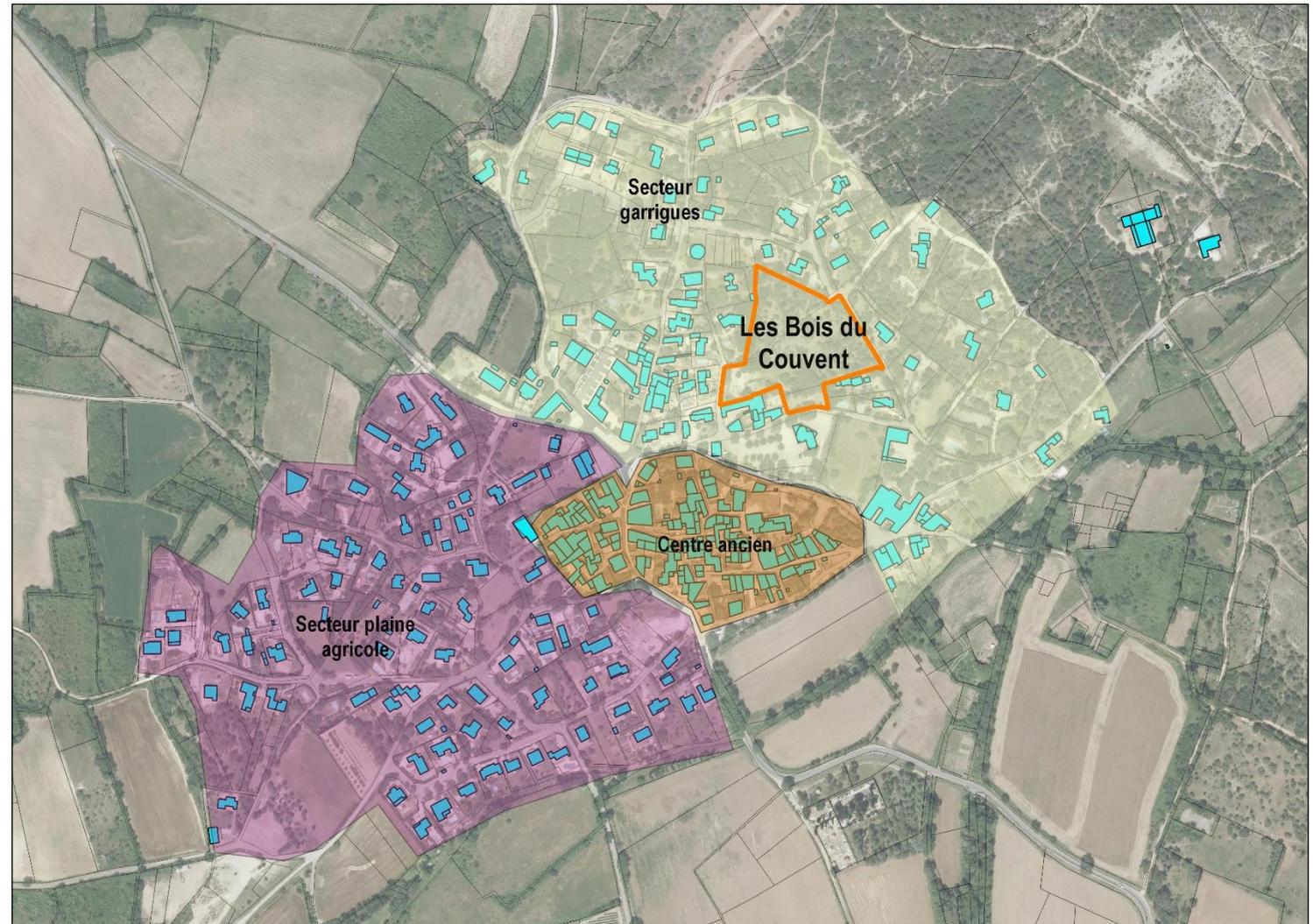
I. PRESENTATION .....	4
II. DETAILS DU PROJET.....	5
II.1    ELEMENTS STRUCTURANTS.....	5
II.2    DIVERSITE DES LOGEMENTS.....	5
III. ORGANISATION SPATIALE .....	6
IV. PROGRAMMATION DU PROJET .....	6

## I. PRESENTATION

Le projet d'aménagement « Les Bois du Couvent » doit permettre la création d'une vingtaine de logements dont 50% au moins seront des logements sociaux.

L'assiette globale du projet porte sur des terrains communaux localisés au cœur du village. Cela induit de nombreux avantages :

- ✓ Maîtrise du foncier,
- ✓ Raccordement aisé aux réseaux existants,
- ✓ Simplicité de l'accessibilité par les voiries existantes,
- ✓ Aucun risque feu de forêt et donc pas de nécessité de prévoir une interface aménagée forêt-habitat.



Carte n°1 - Localisation

## II. DETAILS DU PROJET

Ce projet urbain doit obligatoirement faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

### II.1 ELEMENTS STRUCTURANTS

L'objectif est de pouvoir réaliser un aménagement sur la globalité de l'assiette foncière dédiée, en y prévoyant l'ensemble des équipements nécessaires. Ainsi, bien que les élus ne souhaitent pas figer un projet à ce stade, plusieurs éléments constitueront les bases de ce futur secteur d'habitat :

- Voie structurante est-ouest aménagée pour favoriser les modes de déplacement doux,
- Insertion paysagère de qualité en conservant au maximum le caractère naturel du secteur,
- Densité générale de 20 logements à l'hectare,
- 50% au moins de logements sociaux,
- Création d'un secteur paysager protégé pour préserver et mettre en valeur un puits ancien,
- Création d'une large aire de stationnement en limite ouest.

### II.2 DIVERSITE DES LOGEMENTS

Ce projet d'aménagement urbain doit répondre au besoin de diversification de la typologie de bâti. En ce sens, les élus exigent la construction d'un petit collectif de 12 logements sociaux qui pourrait être implanté sur la partie nord de l'assiette foncière. Ceci permettra par ailleurs de conserver une plus grande surface d'espaces naturels et contribuera à préserver le caractère de la zone.

Le reste des logements (environ 8 unités) pourra prendre place sur la partie sud de l'assiette foncière.

### III. ORGANISATION SPATIALE

L'organisation spatiale des différentes entités qui composent le projet n'est pas imposée par les élus.

En effet, plusieurs éléments sont à l'heure actuelle inconnus et pourraient avoir des impacts significatifs sur les possibilités d'aménagement. On pense notamment à l'étude hydraulique qui sera menée par un aménageur ou porteur de projet, et qui devra répondre aux besoins d'un projet spécifique.

Toutefois, il est proposé ci-après un schéma de principe qui illustre les points clés du projet et qui sont obligatoires :

- La voie structurante, promouvant les modes de déplacement doux,
- 2 secteurs dédiés à l'implantation des logements, au nord et au sud de la voie structurante,
- Un espace vert dédié à la préservation et la mise en valeur d'un puits ancien,
- Un espace dédié à du stationnement en limite ouest du projet.

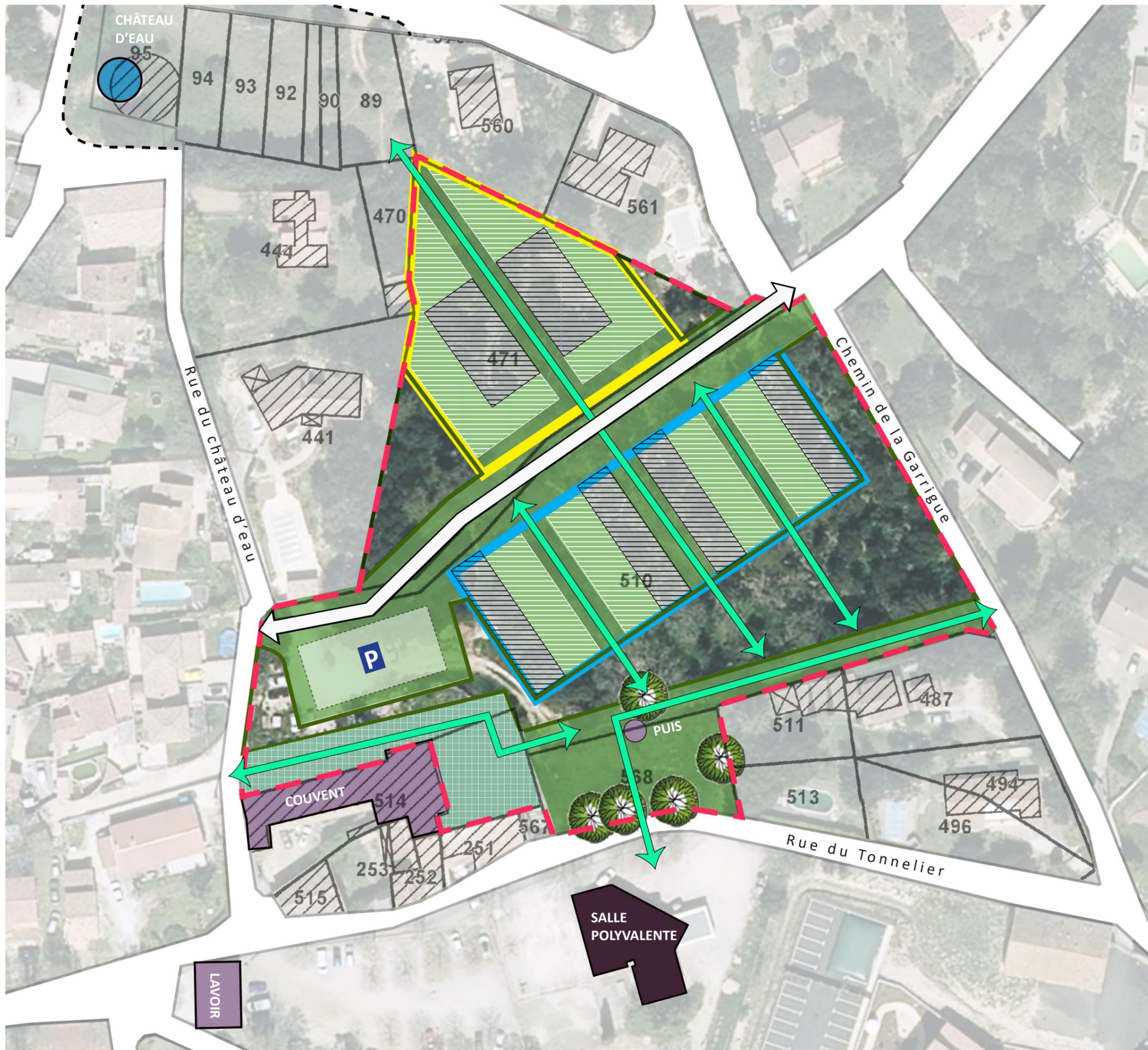
### IV. PROGRAMMATION DU PROJET

La programmation dans le temps de ce projet est difficilement prévisible à ce stade (pas de projet clairement arrêté). Toutefois, l'aménagement de ce nouveau secteur d'habitat prend place sur des terrains communaux ce qui facilite toutes les problématiques liées à la maîtrise foncière.

Les élus se fixent l'objectif d'engager la phase opérationnelle de ce projet à partir de 2018. Le délai prévisionnel d'aménagement total est de 5 ans.



Carte n°2 - Eléments structurants



OAP BOIS DU COUVENT

-  Bâtiments à caractère patrimonial
-  Bâtiments publics
-  limite de l'OAP
-  Secteur destiné à l'habitat «petit collectif»
-  Secteur destiné à l'habitat individuel mitoyen
-  Principe d'implantation du bâti
-  Garrigue existante à préserver ou à restaurer
-  Garrigue jardinée : espaces verts
-  Garrigue jardinée : jardin privé
-  Parvis
-  Arbres existants structurants ou remarquables à préserver.
-  Stationnements
-  Voie structurante
-  Continuité piétonne



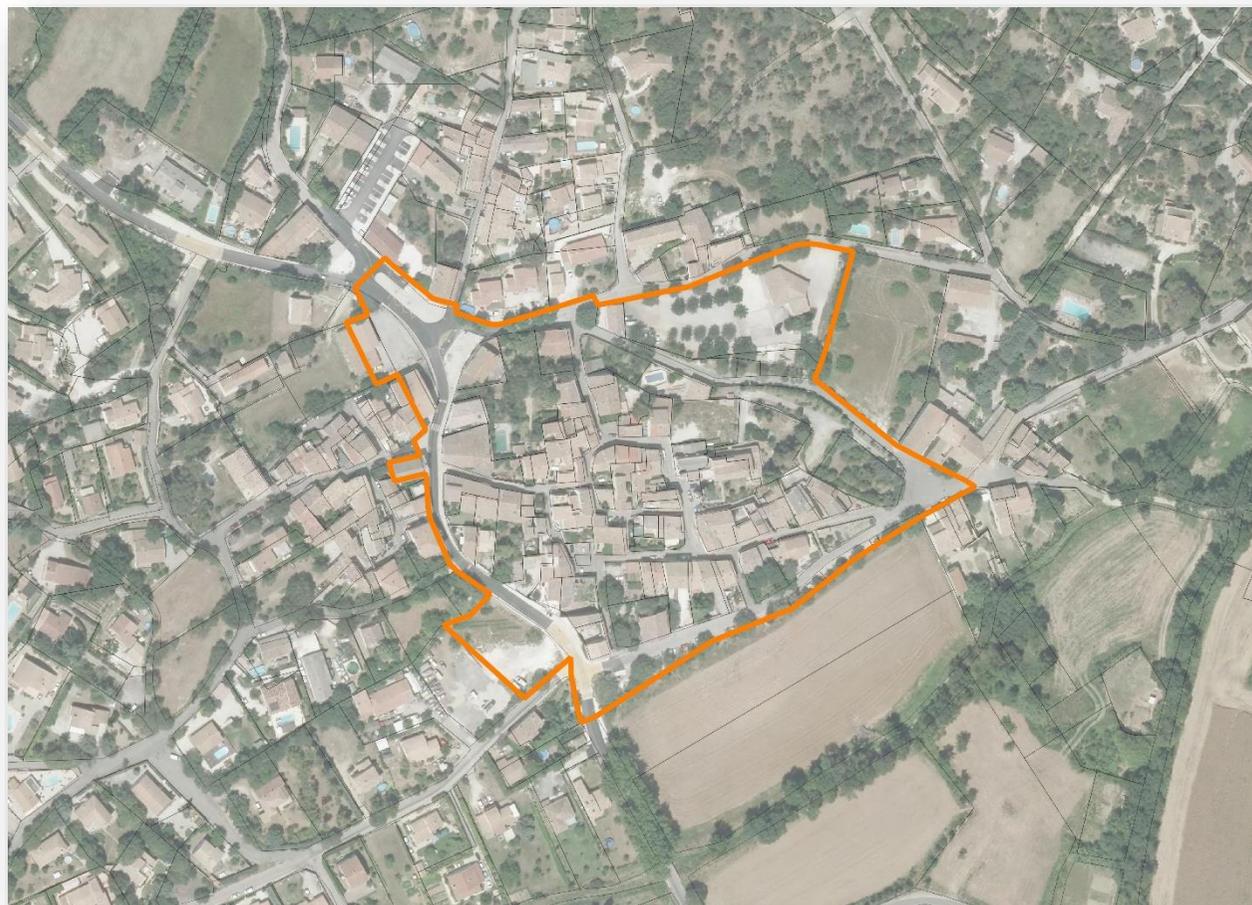
Échelle : 1/500<sup>ème</sup>



PLU PARIGNARGUES \  
OAP Bois du couvent  
Mai 2017



## OAP N°2 CŒUR DE VILLAGE



## SOMMAIRE

I. PRESENTATION .....	3
II. DETAILS DU PROJET.....	3
III. PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....	5
III.1 PRINCIPE GENERAL.....	5
III.2 DETAILS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	5
IV. PLANIFICATION.....	6

## I. PRESENTATION

Dans son évolution, la commune a su préserver des espaces libres au cœur de sa centralité, qui représentent aujourd'hui des opportunités spatiales pour la valorisation du noyau villageois. Répartis principalement autour de l'écusson, ces espaces majeurs forment une véritable couronne d'espaces publics, actuellement dévolus en majorité à du stationnement, tantôt aménagé, tantôt sommaire et vieillissant.

L'affirmation d'une continuité piétonne au cœur et autour de l'écusson s'appuie sur ce potentiel ainsi que sur les aménagements déjà réalisés. La piétonisation du centre-bourg, loin d'être une simple mode citadine, répond à un besoin d'adaptation de la forme urbaine aux usages et à la dynamique villageoise, pour l'amélioration de la qualité de vie des habitants et la mise en valeur du patrimoine.

Les élus de Parignargues ont donc souhaité profiter de l'élaboration du PLU pour élaborer une OAP axée sur l'aménagement global du centre historique afin de le rendre plus fonctionnel et plus attractif.

## II. DETAILS DU PROJET

Avec la requalification de la RD1 sur la frange ouest et de l'espace public entre la place de la Mairie et l'Ehpad, la couronne nord présente un schéma relativement abouti, qui sera renforcé par l'installation d'un commerce à l'emplacement de l'ancien bâtiment de l'Equipement, ainsi que la réorganisation du stationnement entre le Lavoir et la Salle Polyvalente.

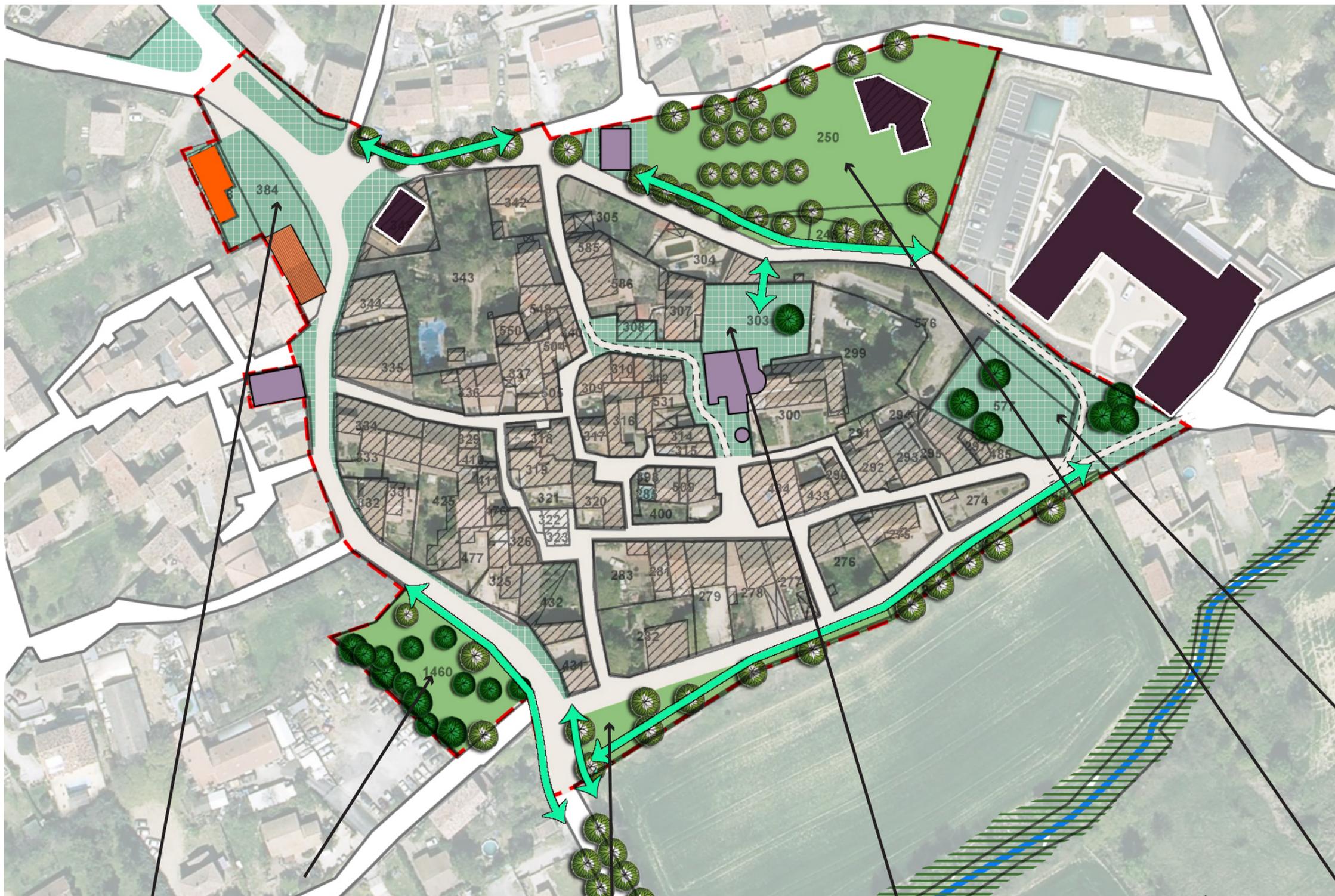
La couronne sud présente en revanche davantage d'enjeux, du fait de l'aspect désuet de l'avenue de la Croix et de la friche en entrée de ville, qui constituent une façade importante du bourg en transition avec les quartiers au sud-ouest et le pont menant au Cimetière. La revalorisation de l'avenue de la Croix par la création d'une large liaison douce entre la place du Château et le cimetière nécessite un recalibrage de la voirie, ainsi que le déplacement du stationnement actuel vers les parcelles 1460 et 1476. De plus, la place du Château qui forme le seuil de l'Ehpad, aujourd'hui enclavée, gagnerait à s'étendre sur la parcelle boisée 577. Ainsi, la réalisation d'un parking paysager ombragé sur l'espace en friche et d'un grand parvis arboré avec stationnement réduit devant l'Ehpad constitueront deux accroches essentielles de la couronne sud.

Enfin, la structure aboutie, les ruelles étroites et le manque d'espace au sein de l'écusson incitent à concentrer les orientations d'aménagement autour de la place de l'Église, qui présente un important potentiel de valorisation pour la mise en œuvre d'un espace de convivialité autour d'éléments patrimoniaux comme le campanile et l'église. La remise en activité du four à pain, la valorisation du site de l'ancien cimetière et le choix d'un traitement cohérent des revêtements de sol, des niveaux et des franchissements sur l'ensemble du secteur permettront de redonner un socle de qualité au cœur de Parignargues.

# OAP «Coeur de Village»

## LEGENDES

-  Limite de l'OAP
-  Cours d'eau
-  Ripisylve
-  Arbre existant structurant
-  Plantation indicative
- BÂTI**
-  Patrimoine
-  Equipement public
-  Service de Proximité
-  Logements sociaux
- ESPACES PUBLICS**
-  Espace vert , mails plantés et stationnements
-  Place, parvis et cheminement protégé
-  Continuité piétonne
-  Traitement indicatif des niveaux
-  Voie partagée



### Place de la Mairie

- Ouverture d'un nouveau parvis face à la Mairie autour de l'installation d'un commerce dans le bâtiment de la direction de l'équipement

### Parking entrée de ville

- Revalorisation de la friche d'entrée de ville par l'aménagement d'un parking paysagé

### Avenue de la Croix

- Recalibrage de la voirie
- Création d'une large liaison douce entre la Place du Château et le cimetière
- Déplacement du stationnement actuel sur la parcelle 1476

### Place de l'Eglise

- Piétonisation du coeur de village
- Retrouver un espace de convivialité par la remise en activité du four à pain et la valorisation de l'espace de l'ancien cimetière en place piétonne autour des édifices patrimoniaux (campanile et église)
- Unifier l'ensemble du secteur par un traitement cohérent et qualitatif des surfaces, des niveaux et des franchissements

### Place centrale

- Restructurer les espaces extérieurs de la salle polyvalente et du lavoir pour en faire un parc public
- Création d'un parking paysager afin de concentrer le stationnement et libérer un véritable espace de jeux et d'agrément

### Place du Château

- Création d'un parvis ombragé et d'un stationnement réduit

## III. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### III.1 PRINCIPE GENERAL

Affirmer la continuité d'espaces publics et piétons par la requalification et la création d'espaces verts, de places, de parvis, de services et de voies douces en ceinture autour de l'écusson.  
Aménagement d'une place piétonne au cœur du noyau villageois. Requalification de l'espace autour du patrimoine historique de l'église et du campanile.  
Rationalisation du stationnement par l'aménagement de parkings autour de l'écusson.

### III.2 DETAILS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

#### Avenue de la Croix

- ✓ Recalibrage de la voirie
- ✓ Création d'une large liaison douce entre la place du château et le cimetière
- ✓ Déplacement du stationnement actuel sur la parcelle 1476

#### Place du château

- ✓ Création d'un parvis ombragé et d'un stationnement réduit

#### Place de l'Église

- ✓ Piétonisation du cœur du village
- ✓ Retrouver un espace de convivialité par la remise en activité du four à pain et la valorisation de l'espace de l'ancien cimetière en place de rassemblement autour des édifices patrimoniaux (campanile et église)
- ✓ Unifier l'ensemble du secteur par un traitement cohérent et qualitatif des surfaces, des niveaux et des franchissements

#### Parking d'entrée de ville

- ✓ Revalorisation de la friche d'entrée de ville par l'aménagement d'un parking paysager ombragé

#### Place de la mairie

- ✓ Ouverture d'un nouveau parvis face à la mairie autour de l'installation d'un commerce dans le bâtiment de la direction de l'équipement

#### Place centrale

- ✓ Restructurer les espaces extérieurs autour de la salle polyvalente et du lavoir pour en faire un parc public
- ✓ Mise en place d'un parking paysager, afin de concentrer le stationnement et de libérer un véritable espace de jeux et d'agrément

## IV. PLANIFICATION

La mise en œuvre d'un tel projet se fera par étapes. Plusieurs aspects très différents interviennent : VRD, espaces verts, bâtiment, etc.

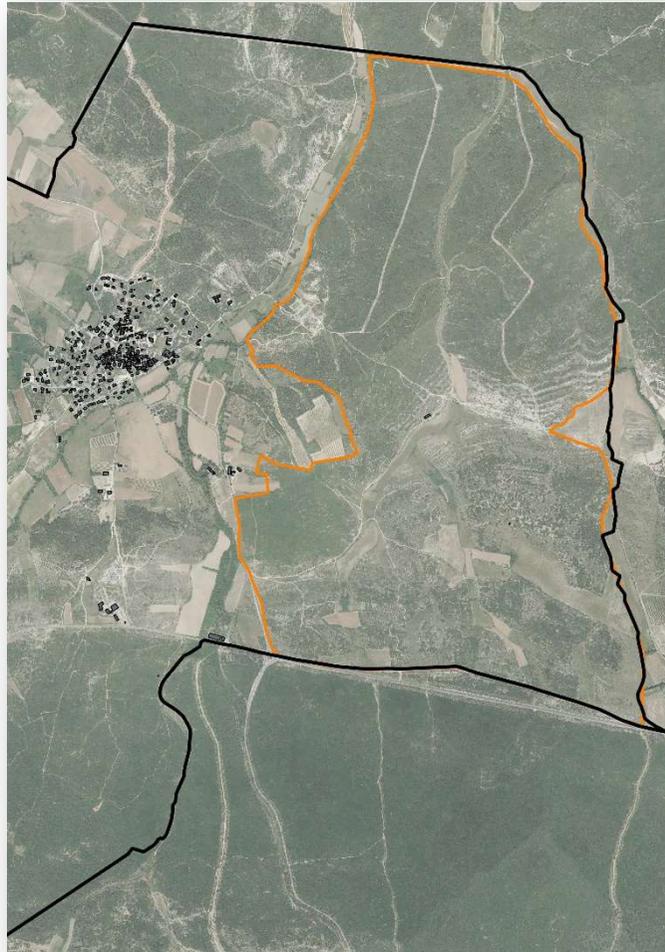
Aussi, il apparaît difficile de planifier précisément les actions qui seront menées car elles feront l'objet de plusieurs marchés publics. Toutefois, les élus envisagent de mener à bien l'ensemble de ces aménagements durant la période 2017-2027.

Enfin, le phasage envisagé est le suivant :

- 1 - Aménagement de l'Avenue de la Croix
- 2 - Place du Château
- 3 - Piétonisation du secteur église / tour de l'horloge
- 4 - Réhabilitation du parking d'entrée de ville sud
- 5 - Place du foyer
- 6 - Place de la Mairie et anciens bâtiments de l'équipement

## OAP N°3

### ZONE DE GESTION ECOLOGIQUE



## SOMMAIRE

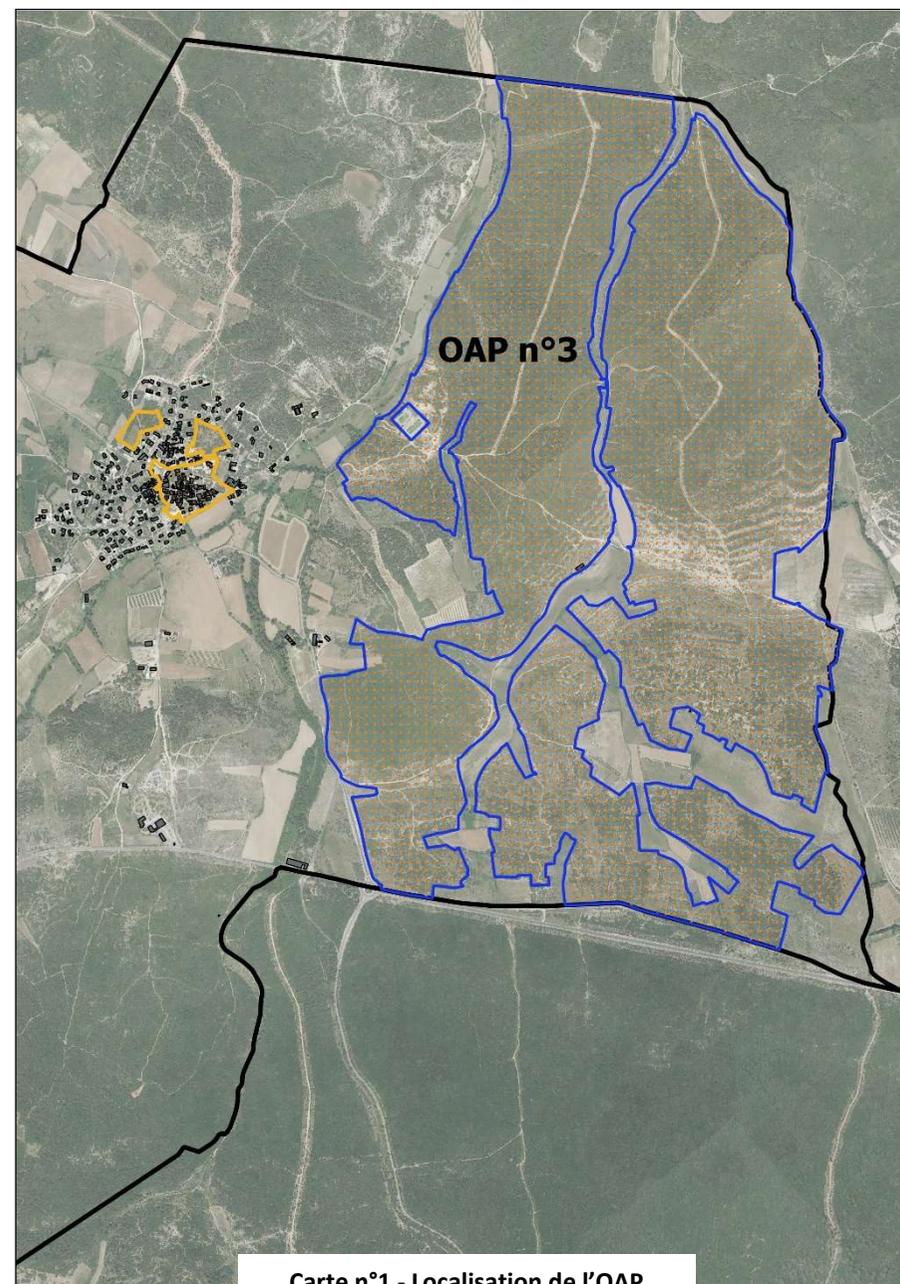
I. PRESENTATION .....	3
II. DETAILS DU PROJET .....	4
II.1 OBJECTIFS .....	8
II.2 MOYENS .....	8
III. PLANIFICATION .....	8

## I. PRESENTATION

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la municipalité de Parignargues a rapidement identifié un objectif majeur : **protéger durablement les espaces naturels de la commune** et notamment le secteur situé à l'est, entre la zone urbaine et la limite communale qui la sépare de la commune de Nîmes.

Cette réflexion a conduit les élus à imaginer un **dispositif de gestion durable**. Pour ce faire, une étude écologique spécifique a été réalisée par le Cabinet Barbanson Environnement (CBE). Cette étude a mis en lumière la qualité des milieux et la grande variété des espèces animales et végétales qui composent cet ensemble.

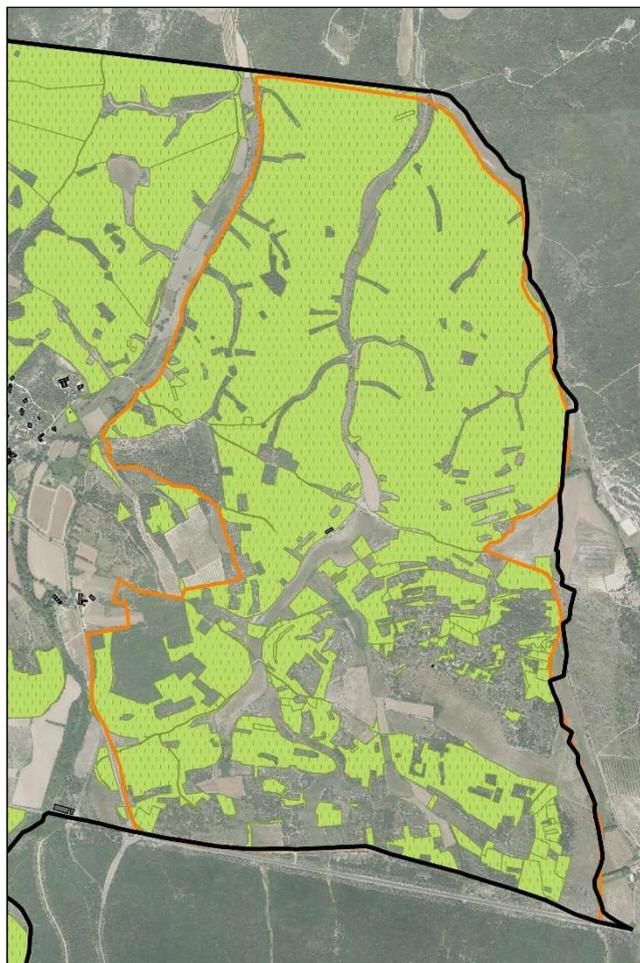
La zone d'étude s'étend sur une surface totale d'environ 360 ha sur toute la partie est du territoire communal.



Carte n°1 - Localisation de l'OAP

## II. DETAILS DU PROJET

Un des points forts de ce projet est de s'appuyer sur un socle foncier maîtrisé important. En effet, sur ce secteur, les parcelles communales constituent la grande majorité de la surface, à savoir environ 240 ha, soit plus de **65% de l'emprise totale**.



Carte n°2 - Parcelles communales  
(en vert)

L'étude menée par CBE a permis d'identifier et de hiérarchiser les enjeux écologiques de ce secteur. La carte en page suivante permet de constater l'hétérogénéité et la richesse en habitats naturels présents au niveau du périmètre retenu pour l'OAP 3. Cette mosaïque de milieux naturels constitue un caractère assez remarquable localement.

Le secteur présente une surface importante de **milieux ouverts naturels** et agricoles, très riches d'un point de vue de la faune et de la flore patrimoniales. De nombreuses espèces protégées et/ou patrimoniales ont, en effet, été avérées dans ces milieux (Séneçon de Gérard, Thym d'Emberger, Léopard ocellé, Psammodrome d'Edwards, Seps strié, Magicienne dentelée, Dectique de Montpellier, Zygène cendrée, Damier de la Succise, Pie-grièche à tête rousse, Pipit rousseline, etc.).

Les secteurs plus denses de garrigues à Chêne kermès et de matorral à Chêne vert représentent également une surface importante et abritent ponctuellement des espèces intéressantes (Busard cendré, Fauvette pitchou, Fauvette orphée notamment). Comme le montre l'analyse rétrospective du territoire intégrée à l'expertise naturaliste, ces milieux denses ont tendance à s'étendre au détriment des milieux ouverts particulièrement riches. Cette colonisation, qui a court depuis l'abandon du pastoralisme il y a quelques décennies et qui s'observe un peu partout dans le sud de la France, a pour effet de rendre vulnérables les espèces patrimoniales liées aux milieux ouverts et d'uniformiser les milieux naturels localement.

Des enjeux modérés à très forts ont, alors, pu être identifiés sur l'ensemble du secteur étudié (cf. carte n°4).

Cette entité naturelle mérite donc, d'une part, une préservation, mais également une gestion visant à restaurer et maintenir une mosaïque d'habitats naturels particulièrement riche. C'est ce qui a été convenu avec la mairie. Différents partenaires seront associés à ce travail avec notamment la chambre d'agriculture du Gard, pour le travail sur le pastoralisme, et, probablement, le CEN-LR (Conservatoire des Espaces Naturels du Languedoc-Roussillon) en tant que gestionnaire de ces milieux.

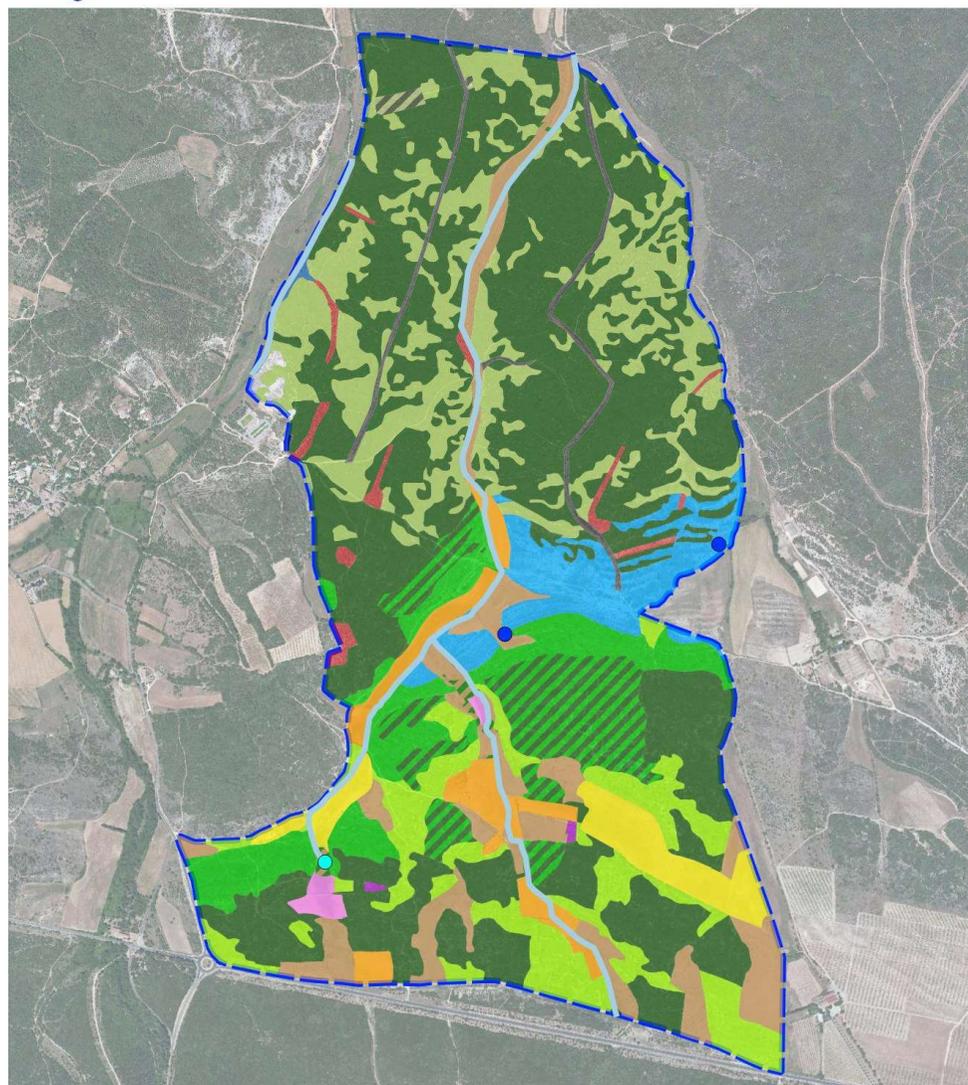


## Expertise écologique "Habitats, Faune et Flore"

Habitats naturels de la zone d'étude



## Habitats naturels (code EUNIS)



### Milieux ouverts à semi-ouverts

- E1.266 Prairie à Brome érigé
- E1.311 x F5.1311 Pelouse sèche et matorral à Genévrier
- E1.351 Pelouse à Brachypode rameux
- E1.52 x F5.1311 Pelouse à Aphyllante et matorral à Genévrier
- E2.2 Prairie de fauche
- F3.221 Fourré
- F6.11 Garrigues à Chêne kermès
- F6.11 Garrigues à Chêne kermès gyrobroyée
- F6.12 x F6.64 Garrigues à Romarin et Buis
- I1.53 Friche
- I1.3 Culture
- G2.91 Oliveraie
- Piste gyrobroyée

### Milieux arborés

- F5.113 Matorral à Chêne vert
- F5.113 x E1.311 Mosaïque de matorral à Chêne vert et de pelouse à Brachypode rameux
- G2.83 Plantations de chênes

### Milieux humides

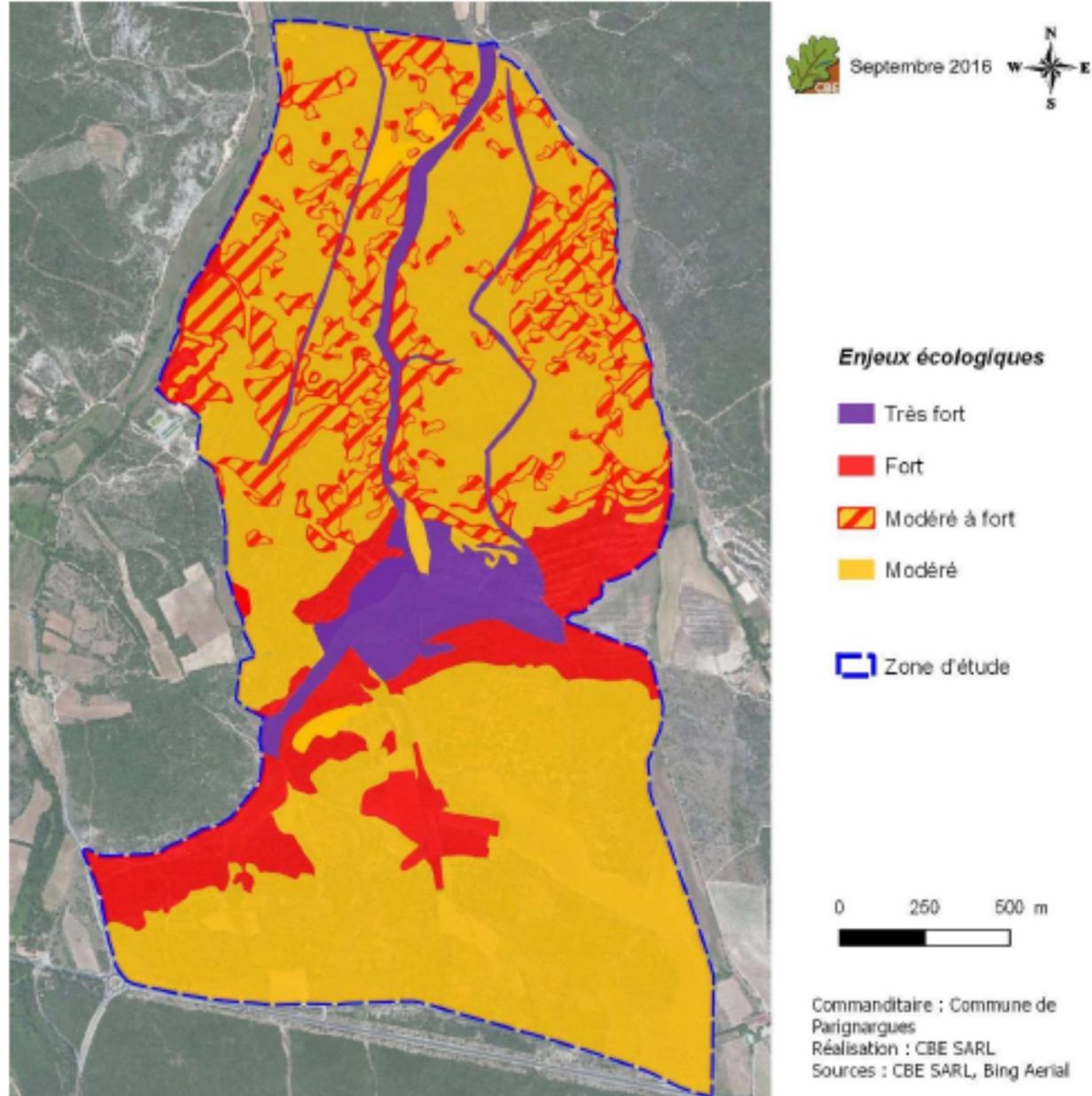
- G1.33 Frênaie riveraine
- C1 Mare permanente
- C1.6 Mare temporaire
- C2.5 Cours d'eau temporaire
- Zone d'étude

250 0 250 500 m



Maître d'ouvrage : commune de Parignargues  
Réalisation : CBE  
Source : CBE, Bing

Carte n°3 - Cartographie des habitats naturels au sein du périmètre retenu pour l'OAP 3



## Carte n°4 - Enjeux écologiques (extrait de l'expertise CBE)

### II.1 OBJECTIFS

L'expertise écologique en mis en exergue des objectifs à atteindre afin de répondre au but final, à savoir protéger et renforcer la qualité environnementale de ces espaces naturels. Les objectifs et les moyens sont présentés ci-après. Tous ces aspects sont détaillés dans l'expertise écologique annexée au dossier PLU.

- Améliorer l'attractivité des milieux ouverts à semi-ouverts
  - Restauration des pelouses sèches,
  - Réimplantation du pastoralisme,
  - Mise en place de gîtes en faveur des reptiles.
- Préserver et restaurer les formations arbustives plus denses
- Favoriser le développement de secteurs boisés plus matures
- Favoriser et mettre en valeur les points d'eau locaux

### II.2 MOYENS

L'atteinte de ces objectifs doit être rendue possible par l'adoption d'un mode de gestion adapté. Pour cela, une concertation importante a été menée avec la commune et la Chambre d'Agriculture car l'une des principales mesures à mettre en œuvre est la réimplantation d'un pastoralisme durable.

Différentes actions de gestion ont été envisagées pour rendre ces milieux encore plus attractifs pour la biodiversité. Ces actions seront toutes menées dans le cadre de mesures compensatoires (financement, entretien et suivi) mais il est important qu'une gestion cohérente et globale soit réalisée sur l'ensemble du secteur. Une gestion mutualisée des milieux est donc à privilégier, pour cela, deux possibilités apparaissent :

- La gestion de l'ensemble des milieux (au travers du plan de gestion, de son renouvellement, voire du suivi écologique) par un organisme de gestion adapté (avec la Chambre d'agriculture en tant que partenaire pour la gestion du pastoralisme) ;
- La mise en place d'une zone protégée sur le secteur ; cela pourrait être la désignation d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) par exemple. Au stade de l'élaboration du PLU, la zone s'est vue attribué un **zonage spécifique Np**, montrant une volonté forte de protection des milieux naturels présents.

L'une ou l'autre de ces possibilités peut être appliquée, voire même la combinaison des deux.

## III. PLANIFICATION

Ce projet est déjà en cours de mise en œuvre. Les élus ont engagé des discussions avec la Chambre d'Agriculture pour définir un cahier des charges visant à définir les conditions de la réimplantation du pastoralisme.

En parallèle, des démarches sont menées pour définir et préciser les différents types de mesures compensatoires qui seraient susceptibles de s'appliquer sur ces terrains.

Enfin, la municipalité doit solliciter les services de l'Etat au sujet de la pertinence et de la faisabilité de l'APPB.



## OAP N°4 QUARTIER « FONT D'OTRIGUE »



## SOMMAIRE

I. PRESENTATION .....	3
II. DETAILS DU PROJET.....	4
III. ORGANISATION SPATIALE .....	6
IV. PROGRAMMATION DU PROJET .....	6

## I. PRESENTATION

Cette OAP a pour but de définir un minimum d'organisation et de maîtrise de la densité de bâti sur des terrains classés en zone 2AU.

L'assiette foncière globale représente **1 hectare** réparti à l'est et à l'ouest du chemin de Font d'Otrigue, non loin du centre du village et de la Mairie (moins de 200 mètres).



Carte n°1 - Localisation

## II. DETAILS DU PROJET

L'objectif est de pouvoir réaliser un aménagement de qualité en y prévoyant l'ensemble des équipements nécessaires. Il est également important de prévoir un bouclage viaire cohérent ainsi qu'une densité de bâti qui réponde aux objectifs du SCoT et de la Loi ALUR.

Ainsi, les principes d'aménagement qui caractérisent ce programme sont présentés ci-après.

### ✓ **2 secteurs destinés à l'urbanisation**

#### Secteur ouest

- 5300 m<sup>2</sup>
- 11 logements à créer au minimum dont 2 logements sociaux
- Prévoir un bouclage viaire avec la route de Saint-Mamert au sud, et le secteur d'urbanisation est, par un traitement adapté du chemin de Font d'Otrigue.

#### Secteur est

- 4500 m<sup>2</sup>
- 9 logements à créer au minimum dont 2 logements sociaux
- Prévoir un bouclage viaire avec le lotissement au nord, et le secteur d'urbanisation ouest, par un traitement adapté du chemin de Font d'Otrigue

### ✓ **Une voie de desserte pour les 2 secteurs**

Le Chemin d'Otrigue est le séparateur naturel des deux secteurs d'urbanisation. L'OAP intègre un linéaire de 70 mètres de cette voie car le traitement de celle-ci est primordial. En effet, c'est depuis ce chemin que se feront les accès principaux aux zones à urbaniser. Le porteur de projet devra nécessairement fournir tous les éléments techniques permettant de vérifier que les accès répondent aux besoins.

Par ailleurs, le chemin d'Otrigue, sur ce secteur précis, devra prévoir le passage aisé et sécurisé d'une zone à l'autre pour l'ensemble des circulations, qu'elles soient automobiles ou encore cycles/piétons.

### ✓ **Maillage viaire et circulations douces**

Un maillage avec le réseau viaire existant est obligatoire pour la réalisation de ce projet. Ceci doit permettre une insertion réussie et fonctionnelle de ce nouveau quartier d'habitat. En outre, ces connexions devront nécessairement proposer des aménagements et des caractéristiques permettant les déplacements en mode doux (cycles/piétons).

Ainsi, 2 zones sont repérées et devront proposer un bouclage viaire avec le réseau existant.

Un premier au nord-est du périmètre de l'OAP, bouclant avec le lotissement existant.

Un second au sud-ouest du périmètre de l'OAP, bouclant avec la route de Saint-Mamert.



### III. ORGANISATION SPATIALE

L'organisation spatiale des différentes entités qui composent le projet n'est pas imposée par les élus.

En effet, plusieurs éléments sont à l'heure actuelle inconnus et pourraient avoir des impacts significatifs sur les possibilités d'aménagement. On pense notamment à l'étude hydraulique qui sera menée par un aménageur ou porteur de projet, et qui devra répondre aux besoins d'un projet spécifique.

### IV. PROGRAMMATION DU PROJET

La planification dans le temps de la mise en œuvre de ce projet est difficilement prévisible à ce stade (pas de projet clairement arrêté).

Toutefois, la programmation de l'avancement du projet doit suivre une logique de développement des réseaux.