



## CONSEIL SYNDICAL REGISTRE DES DELIBERATIONS

**SEANCE DU : 18 décembre 2017**

<p>Référence du service : AVIS : PG/PL-02d</p>	<p>Objet de la délibération</p> <p><b>AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. DU SUD GARD</b> (Commune de Parignargues)</p>
<p><b><u>Etaient présents(es) (22)</u></b></p> <p>Philippe GRAS, <i>Président</i></p> <p>André BRUNDU, Pierre GAFFARD-LAMBOND, Jean-Jacques GRANAT, Jean-François LAURENT, Gaëtan PREVOTEAU, <i>Vice-Président(e)s présent(e)s</i></p> <p>Vincent ALLIER, Jean-Pierre BONDOR, Laurent BURGOA, Pilar CHALEYSSIN, Ivan COUDERC, Marianne CREPIN, Marie-Reine DELBOS, Alex DUMAGEL, Jean-Baptiste ESTEVE, Richard Marie-Françoise MAQUART, Maurice MOURET, Marie-France RAINVILLE, Jacky REY, Jean-Noël RIOS, Catherine ROCCO, Frédéric TOUZELLIER, <i>Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent (e)s</i></p> <p><b><u>Etaient représentés (ées) (5 pouvoirs)</u></b></p> <p>Bernard CLEMENT, donne pouvoir à Philippe GRAS ; Jean DENAT, donne pouvoir à Jean-Noël RIOS ; Gilles DONADA, donne pouvoir à Maurice MOURET ; Jean-Luc DESCLOUX, donne pouvoir à Vincent ALLIER ; Laurent PELISSIER, donne pouvoir à Laurent BURGOA ;</p> <p><b><u>Etaient excusés (ées), absents(es) (61)</u></b></p> <p>Juan MARTINEZ, Fabienne RICHARD, <i>Vice-Président(e)s absent(e)s</i></p> <p>William AIRAL, Nadine ANDREO, Marie-Paule ARMAND, Joseph ARTAL, Sonia AUBRY, René BALANA, Jacques BONHOMME, Maryan BONNET, Sylvie COMPEYRON, Robert CRAUSTE, Nathalie GARCIA-CREPIN, Jean-Paul CUBILIER, Alain DALMAS, Alain DUPONT, Arthur EDWARDS, Eline ENRIQUEZ-BOUZANQUET, Michel FEBRER, Richard FLANDIN, Marc FOUCON, Marilyne FOULLON, Philippe FOURNIER-LEVEL, Jean-Pierre FUSTER, Michel GABACH, Maurice GAILLARD, Gérard GIRE, Pascal GOURDEL, Théos GRANCHI, Robert HEBRARD, Michaël MANEN, Antoine MARCOS, Guy MAROTTE, Pierre MARTINEZ, Pierre MAUMEJEAN, Vivian MAYOR, Jean-Claude MAZAUDIER, Michel MISSOT, Murielle NEPOTY, Olivier PENIN, Nicole PERRAU, Thierry PESENTI, Bernadette POHER, Corine PONCE-CASANOVA, Bernard PRADIER, Thierry PROCIDA, Jacky RAYMOND, Serge REDER, Olivier RIGAL, Sophie ROULLE, André SAUZEDE, Guy SCHRAMM, Jean-Rémy SOLANA, Jean-Marc SOULAS, Joël TENA, Jean-Michel TEULADE, Gilles TIXADOR, Gilles TRAUULET, Lucien VIGOUROUX, Joël VINCENT, Muriel VOLLE-ROGEL, <i>Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s ou absent(e)s</i></p> <p style="text-align: right;"><b>Sièges : 88 Membres en exercice : 88:</b></p>	

**Monsieur Ivan COUDERC, Maire de Parignargues, expose :**

Vu l'article L131-4 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'article R. 142-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2002-247-2 du 4 septembre 2002 fixant le périmètre du schéma de cohérence territoriale du Sud du Gard ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2002-298-6 du 25 octobre 2002 portant création du syndicat mixte du S.CO.T. du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2006-09-19-02 en date du 19 septembre 2006 arrêtant le projet du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2007-06-07-01 en date du 7 juin 2007 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2007-10-17-04 en date du 17 octobre 2007 fixant les modalités d'examen des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagements des communes et E.P.C.I. membres ;

La commune de Parignargues sollicite, par une transmission de l'ensemble du dossier le 29 septembre 2017, l'avis de l'organe délibérant du SCoT du Sud du Gard sur son PLU arrêté.

**Considérant les principaux éléments du diagnostic suivants :**

La commune, d'une superficie de 11 km<sup>2</sup>, est située à 14 Kms du centre-ville de Nîmes. Elle est incluse dans le périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Sommières.  
Suite à la caducité du POS approuvé en 1986, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique à Parignargues.

### **1- Une structure démographique qui se stabilise**

La population de Parignargues s'établit à **614 habitants en 2012** (dont 80 personnes en EHPAD), 632 en 2015 (552 habitants - chiffres INSEE + 80 places en EHPAD). La croissance démographique de la commune est modérée : **environ 1% par an**. La taille des ménages est de **2,3 personnes en 2012**.

### **2- Les dynamiques de l'habitat et du logement**

En 2012, la commune dénombrait 267 logements et 276 logements estimés en 2015.

Le parc immobilier est relativement peu diversifié. Il est composé de :

- **80% de résidences principales** et 11% de logements vacants.
- **89% de grands logements** (4 pièces et +), majoritairement des maisons individuelles.
- **La commune n'a pas de logement social.**

L'enjeu est de diversifier l'offre de logements pour permettre l'accueil des jeunes actifs en diversifiant l'offre de logements dont les logements locatifs aidés, conventionnés et/ou privés.

### **3- La dynamique économique**

La commune compte 77% d'actifs. Le taux de chômage s'établit à 10,1% en 2012.

La population active travaille majoritairement en dehors de la commune (83%).

La commune compte 18 entreprises essentiellement dans le secteur tertiaire. L'EHPAD Notre Dame est le plus employeur avec 36 emplois. La commune bénéficie d'une dynamique de création d'entreprises.

Elle ne dispose d'aucun commerce ni service de proximité (hors infirmière à domicile).

Elle a un potentiel touristique intéressant lié à son caractère rural (pour du tourisme vert) et à sa proximité avec les sites de Nîmes et des Gorges du Gardon.

Avec 3 exploitations en activité et 114 ha recensés en 2010, l'agriculture est un secteur d'activité important de l'économie communale mais qui connaît une forte régression puisqu'on comptait 229 ha et 19 exploitations en 2000. La régression des terres à vocation agricole est due à l'abandon et la non reprise des activités. Les terres cultivées représentent 20% du territoire communal (source RGP 2012

41 IGP et 4 AOC sont recensées : Huile d'olive de Nîmes, Olives de Nîmes, Pélardon, Taureau de Camargue.

#### **4- Déplacements : une dépendance forte à la voiture**

Située sur l'axe Sauve-Nîmes, la commune bénéficie d'une bonne accessibilité routière, en étant traversée par la RD999 et la RD1.

Au niveau des transports en commun, la commune est située à 8 kms de la halte ferroviaire de Fons-Saint-Mamert desservie par la ligne de TER Alès-Nîmes.

La ligne d'autocars Saint Jean du Gard - Nîmes du Conseil Départemental du Gard (EDGARD) dessert la commune.

Les déplacements individuels motorisés restent les moyens privilégiés par les navetteurs.

L'offre de stationnement dans le village est suffisante, y compris pour les PMR.

#### **5- Equipements et services**

Equipements publics et services : la commune possède des équipements publics de proximité comme la mairie, une salle polyvalente, une crèche, une maison de retraite, des équipements sportifs.

Eau potable : La production et la distribution de l'eau potable est assurée en régie communale. Un Schéma directeur de l'AEP a été élaboré en 2012. Ce schéma a permis d'identifier le fonctionnement du service et de proposer des outils d'amélioration.

La commune est alimentée par 4 captages dont le principal est le forage du Moulin Rouge (DUP en cours). Le dimensionnement du réseau est suffisant et permettra d'alimenter en eau les futures constructions.

Assainissement : le schéma directeur d'assainissement date de 2005. La compétence est assurée par la commune. Elle dispose d'une STEP récente (2008) d'une capacité de 1000 équivalent-habitants. La quasi-totalité des logements est raccordée au réseau d'assainissement collectif (taux de raccordement à 98%).

Eaux pluviales : La commune de Parignargues dispose d'un réseau pluvial suffisamment dimensionné pour permettre un écoulement des eaux de ruissellement au niveau du centre du village. Le réseau pluvial est majoritairement aérien.

Réseaux de communication : Le territoire communal est assez mal desservi par le réseau internet.

#### **Considérant les éléments suivants de l'état initial de l'environnement :**

La commune n'est pas concernée par de périmètre de protection ou d'inventaire. Elle est concernée par la présence d'un Espace Naturel Sensible (ENS des garrigues de Nîmes) et de 2 Programmes National d'Actions (PNA) (domaines vitaux de l'Aigle de Bonelli et de l'Outarde Canepetière).

Parignargues est situé à la jonction de 2 unités paysagères :

- « les garrigues de Nîmes »
- « La plaine du Gardon autour de Saint-Chaptes et de Saint-Géniès-de-Malgoirès ».

Aucun monument historique classé ou inscrit ni aucun site classé ou inscrit n'est présent sur la commune.

Aucune servitude de périmètre de protection des monuments historiques ne concerne son territoire.

**Le SCoT identifie sur son périmètre :**

- Les **espaces de garrigues** et de boisement à préserver et valoriser (moitié sud/est du territoire),
- Les **éléments de relief** à préserver (lignes de crête des collines)
- Les **espaces de sensibilité agri-paysagère** (plaine agricole du ruisseau de Braume dans le sillon de St-Mamert jusqu'à l'entrée ouest du village)

L'environnement naturel et les continuités écologiques sont caractérisés par :

- Un chevelu de ruisseaux discret dont certains sont temporaires (trame bleue),
- De vastes ensembles de boisement et de garrigues sur les collines (trame verte boisée) qui couvrent environ 50% du territoire communal,
- La plaine et les fonds de vallons ouverts et sujets à une fermeture progressive des milieux (trame verte milieux ouverts et semi-ouverts).

Les enjeux résident dans la richesse du patrimoine écologique de la commune, plus particulièrement dans la préservation des corridors liés aux milieux humides et des milieux ouverts situés au nord de la RD999 et formant un corridor parallèle à celle-ci.

Les parcelles concernées par une urbanisation future présente globalement un intérêt faible à modéré, exceptée la parcelle classée en zone UE (zone à vocation économique où une activité existe déjà) située au lieu-dit *Bruguère*, qui est considérée comme un milieu semi-ouvert remarquable par l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement.

**Considérant** la consommation de l'espace entre 2001 et 2016 et les disponibilités foncières actuelles :

Analyse de la consommation de l'espace :

Entre 2001 et 2016, **2 ha** ont été consommés pour 31 logements, soit une densité moyenne de 15 logements/ha. La construction neuve observait un rythme moyen de croissance d'environ **2,2 logements par an** entre 2011 et 2016.

Analyse des disponibilités foncières sur la base du POS :

Le potentiel urbanisable de la commune de Parignargues est estimé à **3 ha environ** dans l'enveloppe urbaine du POS :

- **Dents-creuses** : environ **2,76 ha de potentiel**.
- **Mutation et densification urbaines**: **3000m<sup>2</sup>** de potentiel (non spatialisé ni argumenté).

On estime que ce potentiel est suffisant pour répondre aux besoins en logements à l'horizon 2030.

- Les espaces urbanisés ont progressé de **30,96 ha** soit un rythme moyen de **3,10 ha par an**.
- Les espaces agricoles et naturels ont reculé de 34 ha.
- Les facteurs principaux de consommation d'espace : 2,77ha pour le collège; 27 ha liés au développement économique et touristique,
- Peu de mitage (<1,5% de l'urbanisation),
- La consommation d'espace au sein de l'enveloppe urbaine (densification) est de 8,44 ha

**Considérant** la présence des risques et des nuisances suivantes :

La commune est concernée par le **risque d'inondation** le long de l'ensemble des ruisseaux de son territoire. Elle est couverte par le PPRI du Gardon Amont approuvé le 3 juillet 2008.

Le règlement du PPRI s'impose au PLU, c'est une servitude. Chaque zone du PPRI est identifiée par un code, composé d'une lettre relative au niveau d'aléa (F = fort, M = modéré, R = résiduel) et du sigle relatif aux enjeux (NU = non urbanisé, U = urbanisé, avec le sous-secteur Ucu pour le centre urbain).

Le plan de zonage du PLU prend en compte le zonage du PPRI. Seule la zone inondable des ruisseaux du Pont et du Font de St-Pierre concerne plus directement des zones habitées en longeant le sud du village. Aucune extension de l'urbanisation ne s'effectuera en zone inondable.

La commune est exposée **aux risques liés au transport de matière dangereuse** en raison du passage d'une canalisation souterraine de Gaz et de la RD999. A noter, la RD999 est à l'écart du village.

Concernant **les nuisances sonores et la gestion des risques routiers**, sont fixés un recul des constructions de 35 m hors agglomération pour la RD999 et de 15 m pour la RD1. Aucun nouvel accès ne pourra être édifié hors agglomération le long de ces axes.

**Le risque incendie** : le risque de feu de forêt est fort à Parignargues en raison de la présence de vastes espaces (55% du territoire communal) couverts de garrigues (chênaies verte et kermès) et de boisements de pin d'Alep.

Une obligation de débroussaillage de 50m est fixée et une interface forêt-habitat doit être mise en place en cas d'urbanisation en lisière de boisement.

La commune est faiblement concernée par les risques de **retrait/gonflement d'argile** et de **mouvement de terrain**.

**Considérant** les objectifs du PADD suivants :

### **Les perspectives d'évolution démographique**

Les perspectives de développement reposent sur un **taux croissance de 1% par an** qui correspond à une augmentation de **98 habitants entre 2015 et 2030**. (Croissance comprise entre +8% et 12%)

La commune atteindra une population municipale estimée à **730 habitants en 2030**.

Selon ces projections, **43 logements supplémentaires** sont nécessaires en se basant sur une moyenne de **2,3 personnes par ménage**.

La surface constructible nécessaire pour accueillir ces nouveaux logements (base de 20 log. / ha) est évaluée à environ **2,15 ha**.

### **Les orientations**

#### **ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MODEREE DU VILLAGE DANS UN RENOUVELLEMENT ET UN DEVELOPPEMENT URBAIN MOINS CONSOMMATEUR D'ESPACES TOUT EN CONSERVANT LE CARACTERE DU VILLAGE**

L'objectif de la commune est de diversifier les typologies de bâti afin de favoriser la mixité sociale, tout en préservant les caractères du tissu urbain existant au sein du village.

Pour cela, la municipalité :

- donne la priorité à la densification par l'utilisation des 2,76 ha de dents-creuses et des 3000m<sup>2</sup> de potentiel de mutation et de densification,
- Favoriser l'implantation de divers types (accession et locatif, social ou pas) et formes de logements (individuel groupé et isolés) dans la zone d'urbanisation future et au sein du village, grâce au réaménagement des anciens locaux des services départementaux de l'équipement pour créer 2 logements sociaux.

#### **ORIENTATION 2 : PRESERVER LES MILIEUX NATURELS, FORESTIERS ET AGRICOLES, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE, VALORISER LES MILIEUX NATURELS GRACE A UN MODE DE GESTION ADAPTE**

La commune ambitionne de pérenniser son caractère rural et la qualité de ses paysages et de l'architecture de son village. Pour cela, elle souhaite préserver les éléments remarquables du paysage, ses grands équilibres et les terres agricoles mais également limiter l'étalement de l'urbanisation et prendre en compte les risques.

Elément fort de sa démarche, la commune met en place un projet agro-pastoral dont l'objectif est d'associer développement agricole et gestion de l'environnement. Elle soutient l'installation d'une activité d'élevage (action menée en partenariat avec la Chambre d'Agriculture du Gard) de façon à participer à l'entretien de 360 ha de garrigues, de milieux ouverts et semi-ouverts qui sont en cours d'enrichissement. Un des moyens d'y parvenir est de bénéficier de la mise en place de mesures compensatoires pour des projets extérieurs à la commune.

Elle traduit cette démarche dans le PLU au travers d'une OAP affirmant la vocation de zone de compensation écologique.

**ORIENTATION 3 : CREER LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DE COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE**

La commune souhaite favoriser l'installation d'un pôle médical, d'une école et créer des conditions favorables au développement d'une offre commerciale de première nécessité.

Elle favorise la reconversion du rez-de-chaussée des anciens locaux techniques du conseil départemental (qui ne sont plus utilisés) pour accueillir un commerce ou/et des activités libérales. ?

**ORIENTATION 4 : ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DU VILLAGE PAR LA CREATION DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS PUBLICS, L'AMELIORATION DES DEPLACEMENTS, DES ENTREES DE VILLE ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE**

La commune réorganise son alimentation en eau potable, met en place les équipements incendie nécessaires et poursuit sa démarche de développement du stationnement dans le village.

Elle souhaite également sécuriser les modes doux de déplacement en aménageant des cheminements piétons le long de la RD1 dans le village.

**ORIENTATION 5 : REALISER UN PROJET EN COHERENCE AVEC LES PARTENAIRES : CC PAYS DE SOMMIERES, SCOT SUD GARD**

L'objectif de la commune est d'inscrire son projet dans le cadre des politiques intercommunales conduite par la CC du Pays de Sommières (mutualisation et complémentarités des équipements publics, stratégie économique, développement des logements aidés) et dans le cadre des dispositions fixées par le SCoT.

La commune entend poursuivre la coopération avec les communes voisines au sujet de la valorisation des espaces naturels.

**Considérant les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivante :**

Le PLU compte 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les secteurs sont situés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, excepté celui qui est concerné par l'OAP de zone de compensation écologique. Ce dernier concerne espace de garrigue hors de toute zone urbanisation.

**OAP n°1 secteur « le bois du couvent » classé en zone 2AU au PLU**

Situé dans le village, le secteur est actuellement occupé par une chênaie anciennement classée EBC au POS. Le foncier appartient à la commune. Il est situé sur un emplacement stratégique entre le cœur de village et des quartiers pavillonnaires. Il est bien desservi par les réseaux et n'est pas grévé par des risques.

La zone d'environ 1 ha est destinée à accueillir :

- un programme d'habitat d'une densité minimale fixée à 20 logements/ha,
- Environ 50% de logements sociaux : 12 logements LLS en petit collectif,
- Une organisation spatiale qui valorise le regroupement du bâti pour libérer des espaces de jardin et une zone de stationnement en entrée de l'opération.
- Une urbanisation prévue dans les 5 prochaines années.

**OAP n°2 secteur « cœur de village » classé en zones UA et UB au PLU**

Cette OAP est une réflexion globale sur le réaménagement du centre-bourg. Elle a pour but d'organiser la poursuite de la requalification du centre du village, afin d'améliorer sa qualité et son fonctionnement.

Les principaux points d'intervention prévus sont les suivants : aménager l'avenue de la Croix (une des rues principales de la commune), créer un parvis ombragé et organiser le stationnement place du château, piétonisation du secteur de l'église et de la tour de l'horloge, requalification des places du foyer, de la mairie, du parking de l'entrée sud du village et réinvestissement du bâtiment appartenant au Conseil départemental du Gard pour des commerces/services et environ 2 logements sociaux.

**OAP n°3 secteur « zone de gestion écologique » classé en zone Np au PLU**

L'OAP couvre 360ha sur toute la partie est du territoire communal. La commune est propriétaire 232 ha, soit 64% de l'emprise totale. Le projet consiste à mettre en place un dispositif de gestion des espaces naturels



via la réimplantation d'une activité pastorale dans ce secteur. Ces actions seront menées dans le cadre de mesures compensatoires. Elles consistent en :

- la gestion de l'ensemble des milieux (au travers du plan de gestion, de son renouvellement, voire du suivi écologique) par un organisme adapté;
- la mise en place d'une zone protégée sur le secteur. 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 en lien avec une activité pastorale.

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 d'un classement « APPB ».

#### **OAP n°4 secteur du chemin de Font d'Otrique classé en zone 2AU au PLU**

Situé à l'extrémité nord du village, ce secteur d'extension est actuellement occupé par des bosquets et une prairie. Il est desservi par les réseaux et n'est pas grévé par des risques.

La zone d'environ **1 ha** (9800m<sup>2</sup>) est destinée à accueillir :

- un **programme d'habitat** d'une densité minimale fixée à **20 logements/ha**,
- Environ 20% de logements sociaux : **environ 4 LLS** à produire sur 20 logements au total,
- un phasage de l'urbanisation dans la zone est prévue : dès lors que le secteur est sera urbanisé à 80% (soit 7 logements construits sur les 9 minimum), le secteur ouest pourra alors être urbanisé à son tour,
- un maillage viaire et circulations douces,
- des raccordements viaires avec le réseau existant.

**Considérant** les éléments suivants du zonage et du règlement:

**Le zonage développer un potentiel urbanisable de 3 ha** en zones U et 2AU au sein de l'enveloppe urbaine (définie par l'ancien POS aujourd'hui caduc) :

- **2 ha** sont classés en **zone 2AU soumise à des OAP** et opérations d'ensemble. le potentiel estimé est d'environ **40 logements** au minimum dont **16 logements sociaux**.
- **1 ha** classés en zone UB (7000 m<sup>2</sup> de dents-creuses + 3000 m<sup>2</sup> division parcellaire et mutation). Le potentiel estimé par les services du SCoT à environ **10-15 logements** en appliquant un coefficient de rétention foncière compris entre 25% et 50%.
- 2 logements sociaux et des locaux d'activités de service ou de commerce de proximité dans le cadre du réinvestissement d'un bâtiment public.
- 1 zone d'équipement est prévue en extension pour accueillir une école (proximité de la crèche).
- Aucune zone d'activité nouvelle n'est prévue.

Le CONSEIL SYNDICAL après en avoir délibéré;

**DECIDE, à l'unanimité**

Exprimés : 26 (dont 5 pouvoirs)  
(Monsieur Ivan Couderc ne prend pas part au vote)

Pour : ...26.....

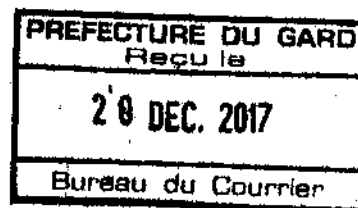
Contre : .....0.....

Abstention : .....0.....

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : De porter un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du S.CO.T du Sud Gard pour l'objet du P.L.U arrêté de la commune de Parignargues.

**ARTICLE 2** : De recommander de mieux justifier la stratégie de maîtrise de l'urbanisation et l'objectif de modération de la consommation de l'espace.

**ARTICLE 3** : : De charger le Président de l'exécution de la présente délibération.



Le Président du Syndicat Mixte  
du S.CO.T. du Sud Gard

