

ISPAGNAC

Modification du

Site Patrimonial

Remarquable



Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Lozère

Document soumis à la consultation du public pendant l'enquête publique du 28.10 au 27.11.2018

Le Commissaire enquêteur

G. PONS *[Signature]*

13/04/2018

Préambule

La commune d'Ispagnac dispose depuis décembre 2007 d'un Site Patrimonial Remarquable (ex. ZPPAUP) couvrant environ la moitié de son territoire et notamment le bourg et les villages les plus représentatifs du patrimoine paysager et architectural local.

Afin de tenir compte de certaines incohérences liées au zonage réalisé lors de la création de ce document, la commune a souhaité procéder par délibération du 29 janvier 2018 à une modification du document.

Cette modification ne porte cependant que sur une rectification mineure des limites entre zones, sur 7 secteurs bien définis.

Ces modifications de zonage permettant de densifier certains secteurs d'urbanisation périphérique du bourg et de reconstituer des fronts bâtis réguliers ne portent en aucun cas atteinte aux principes de protection paysagère et du bâti, éléments essentiels du SPR.

Le dossier a fait l'objet d'une étude menée en régie par la commune avec l'appui et l'assistance permanente de l'UDAP de Lozère, avec les étapes suivantes :

- groupe de travail avec association permanente de l'Architecte des Bâtiments de France et saisine de l'instance consultative,
- enquête publique,
- accord de l'ABF,
- accord de l'autorité administrative,
- délibération d'approbation.

La concertation avec la population est menée par information dans le journal municipal et sur le site internet de la commune.

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

1 – Historique et enjeux du SPR :

Le SPR d'Ispagnac (ex. ZPPAUP) a été approuvé par délibération du conseil municipal du 03 décembre 2007.

Ce document concerne un peu plus de la moitié du territoire communal.

Le périmètre du SPR (voir annexe 8)

Le SPR a été conçu pour couvrir les zones naturelles et bâties les plus représentatives du territoire communal, à savoir :

- la vallée du Tarn avec le bourg d'Ispagnac et le village de Molines (entrée du site des Gorges du Tarn et de la Jonte, classé le 29 mars 2002) ;
- le versant des contreforts sud du Mont Lozère avec les villages de Nozières, Espinard, Montméjean, Salanson, Les Combettes, Le Marazeil, Lonjagnes, situés de part et d'autre de la RN 106 et sur les contreforts nord du bourg d'Ispagnac.

Trois zones, tenant compte des particularités du bâti et des sensibilités paysagères, ont en conséquence été créées :

- Zone UP1 couvrant la partie bâtie ancienne et dense du bourg d'Ispagnac ainsi que les villages (Molines, Salanson, etc...) ;
- Zone UP2 couvrant les zones d'habitat périphérique de type pavillonnaire, situées autour du bourg d'Ispagnac et du village de Molines (ces zones ont été urbanisées à partir des années 1960-1970) ;
- Zone UP3 : zone de protection paysagère couvrant toutes les zones naturelles autour du bourg et des villages, constituant des espaces agricoles, forestiers, de landes, assurant la mise en valeur du bâti voisin, ancien ou plus récent et générant des coupures naturelles entre zones bâties et agricoles (exemple entre Molines et Ispagnac).

L'application du SPR, depuis son approbation :

La mise en application du document depuis décembre 2007 a permis à la commune et à l'UDAP de mener conjointement plusieurs actions de mise en valeur du paysage et du bâti au travers de :

- la densification progressive des zones pavillonnaires, fortement limitées en extension :
 - . par un zonage (UP1 et UP2) strict et au plus près de l'existant, laissant peu ou pas de possibilités d'extension, mais favorisant la densité ;
 - . par la remise en culture de vignes depuis 15 ans permettant de constituer des limites franches entre zones urbaines et naturelles ;
- la sauvegarde du bâti ancien, par la mise en œuvre d'aides financières conséquentes (commune, Etat, Fondation du Patrimoine) pour l'utilisation de la lauze en toiture, de la chaux en façades et du bois en menuiseries ;
- la remise en culture de secteurs jadis enfrichés : cultures maraîchères du quartier des Rivières, sous Ispagnac, plantation de vignoble sur les côteaux dans le cadre de l'action menée sur le site classé des Gorges du Tarn et de la Jonte, reconstituant ainsi un environnement agricole et jardiné autour du bâti.

Le document et ses contraintes sont bien acceptés par la population, consciente de la qualité de son patrimoine et des obligations liées à sa préservation. Ce sont ainsi plusieurs dizaines d'opérations de réhabilitation qualitative du bâti ancien qui ont pu être menées depuis 10 ans.

2 – Les incohérences de zonage et les évolutions possibles :

L'application du document a néanmoins fait apparaître, au cours des 10 années passées, un petit nombre d'incohérences liées à un découpage qui n'avait pas toujours tenu compte, dans certains cas, des réalités de terrain.

Ainsi, une voie en création lors de l'approbation du SPR ou des opérations de désenclavements de parcelles n'avaient pas été prises en compte par le document, interdisant d'intégrer à la zone UP2 quelques terrains constituant des « dents creuses » au sein du bâti, ou des zones extensions et de densification naturelle.

Par ailleurs, un terrain totalement inclus au sein du bâti et au cœur des aménagements touristiques (campings), en zone UP3 mais adossé au camping municipal et à un hôtel, pourrait permettre un accueil paysager de camping-cars, sous réserve d'une nouvelle définition.

Enfin, certaines parcelles actuellement situées en zone UP2 ne peuvent plus faire l'objet d'une urbanisation et supposent un reclassement en zone naturelle, compte tenu de difficultés liées aux pentes de terrain et aux réseaux.

3 – L'objet des modifications de zonage :

Sept secteurs sont concernés par la modification de zonage :

1 - Secteur entrée sud-est d'Ispagnac :

Le découpage d'origine entre zone UP1 et UP3 avait suivi strictement la limite des parcelles bâties laissant ainsi subsister des « dents creuses » et une lecture incohérente du front bâti. Il s'avère logique, dans un souci de constituer un front bâti linéaire sur le Tarn, conforme à l'image de ce secteur du bourg, d'inclure, en zone UP1, 4 parcelles ou parties de parcelles permettant d'obtenir un trait de limite sans décroché et une lecture régulière du bâti.

Il est ainsi proposé d'inclure en zone UP1 des parcelles ou parties de parcelles 379, 381, 382 et 3030 (selon les plans joints, annexe 1).

2 - Secteur Pont d'Ispagnac - Près du Pont :

Ce secteur largement bâti le long de la voie au cours des années précédant l'approbation du SPR est cependant intégralement situé dans la zone UP3.

Deux parcelles situées entre les bâtis existants ne peuvent de ce fait recevoir de construction. La création d'un petit secteur UP2 sur ces parcelles permettrait d'achever la densification de ce secteur bâti, sans créer d'inégalités entre propriétaires et favoriserait un front bâti continu et une densification.

Il est proposé d'inclure en zone UP2 les parcelles ou parties de parcelles B 1633 et B 1634 (selon les plans joints, annexe 2).

3 - Secteur Hauts d'Ispagnac - Le Sabot :

La zone UP2 qui accueille depuis des décennies de l'habitat pavillonnaire n'avait pas inclus à l'origine quelques parcelles jadis enclavées et situées au cœur du bâti existant. Le désenclavement récent de ces parcelles et leur situation au sein d'autres parcelles déjà bâties permettent d'envisager leur reclassement en zone UP2, assurant ainsi une plus forte densification du quartier, souhaitable quant à sa perception paysagère.

Il est proposé d'inclure en zone UP2 les parcelles 3683, 1181, 1182, 1183, 1177 et 1193 (selon les plans joints, annexe 3).

4 - Secteur de la Lèche :

La création, il y a une dizaine d'années, d'une voie de désenclavement sur la partie haute du quartier de la Lèche, n'avait pas été prise en compte alors par le SPR (ex ZPPAUP). L'existence de cette voie reliant plusieurs zones bâties permet d'envisager le reclassement de 7 parcelles ou parties de parcelles situées sous cette voie nouvelle qui constitue une limite naturelle franche, créant ainsi une urbanisation en continuité et contre le bâti existant.

Cette zone reclassée en UP2 viendrait buter à l'ouest et au nord sur des vignes récemment replantées, limitant ainsi tout risque d'extension ultérieure.

Il est proposé de reclasser en UP2 les parcelles 777, 778, 3579, 3582 et partie haute des parcelles 3458, 3461, 3464 (selon les plans joints, annexe 4).

5 - Secteur projet de zone d'accueil de camping-cars :

La parcelle 2810, située à l'entrée ouest d'Ispagnac, est située en zone UP3 de protection paysagère. Ce classement avait été retenu afin d'éviter tout risque de construction sur ce terrain, alors que tous les terrains voisins, bien qu'en zone UP3, accueillent des campings.

Cette parcelle est accolée à la RD 907 bis, en contrebas de cette dernière et attenante au camping municipal, à l'hôtel-restaurant du vallon et à proximité immédiate de la salle communale récemment requalifiée.

Dans le cadre de la politique d'accueil des camping-cars dans le site classé, l'UDAP milite pour la création de micro-zones, limitées à 15-20 emplacements et situées, non pas en zone naturelle dans le site classé, mais dans les bourgs principaux (exclus du site classé) et en contact permanent avec la vie de ces derniers (activités estivales, commerces, services, accès aux monuments, etc...).

La requalification de cette parcelle permettrait d'aménager sur une partie (moitié sud côté camping municipal) une aire paysagère d'une quinzaine d'emplacements et sur l'autre partie accolée à la R.D., un verger de type conservatoire servant de premier plan.

Il est donc proposé de créer sur cette parcelle un secteur à indice UP3b permettant la création de cette aire et de son aménagement paysager (selon les plans joints, annexe 5), sans préjuger de la possibilité d'une requalification au regard de la situation actuelle de la parcelle en site classé.

6 – Secteur Le Plo :

Quatre parcelles initialement incluses dans la zone UP2 du SPR ne peuvent être correctement desservies par les réseaux compte tenu de la forte pente des terrains. Il est proposé de les retirer de la zone UP2 pour les inscrire en zone UP3 (parcelles n° 1103, 1104, 1100 et 1122) (annexe 6).

7 – Secteur de Montméjean :

Afin de permettre la construction d'une maison d'habitation pour l'agriculteur exploitant, la parcelle D659, attenante à la zone UP1, et située contre le bâti agricole, sera reclassée de UP3 en UP1 (annexe 7).

4 – La modification du règlement de l'unité patrimoine 3 :

Le règlement n'est modifié que par la création d'un secteur UP3b permettant la création d'une zone d'accueil de camping-cars, sous réserve d'un aménagement paysager et d'une autorisation ministérielle au titre du site classé.

Règlement Unité de Patrimoine 3 :

Stockage de matériaux :

Règles :

Les stockages de matériaux dans la zone ne doivent pas porter atteinte au paysage environnant. Des haies masquant ces stockages pourront être imposées.

Domaine public :

De même que dans l'unité de patrimoine 2, le SPR s'attache à protéger le domaine public pour qu'il soit traité en continuité et harmonie avec celui de la zone 2.

Règles :

Toute intervention sur le domaine public est soumise à autorisation préalable.

Tout projet sera soumis à l'avis conforme de l'ABF.

Recommandations :

On se réfèrera aux règles Domaine Public de l'unité de Patrimoine 1 pour les articles concernant :

- les traitements des sols
- le mobilier urbain
- l'éclairage public
- les réseaux, armoires et bornes diverses
- la publicité et pré-enseignes

Sous-zone UP3a : coupure verte entre Ispagnac et Molines :

La zone entre Ispagnac et Molines, dite « coupure verte » repérée U3a sur le plan répond aux règles particulières suivantes :

Règles :

Constructions :

Toutes les constructions nouvelles sont interdites.

La restauration sans extension des mazets existants est autorisée.

Sous-zone UP3b : zone d'accueil de camping-cars à Ispagnac :

La parcelle 2810 située à Ispagnac, repérée UP3b sur le plan, répond aux règles suivantes :

Règles :

Une aire d'accueil de camping-cars inférieure à 20 unités peut être réalisée sur la parcelle sous réserve d'un traitement paysager et notamment un couvert végétal permettant de masquer à la vue les véhicules depuis la RD 907 bis.

5 – Les incidences paysagères et urbanistiques des modifications :

Une modification de SPR ne peut être acceptée que si les principes généraux de protection et préservation du patrimoine bâti, naturel et paysager ne peuvent être remis en cause et si les rectifications présentent un caractère mineur.

Parmi les 7 secteurs concernés, 4 portent sur des parcelles dont la construction ne peut qu'entraîner une densification du bâti, favorable à la perception paysagère de ces quartiers, notamment ceux où l'éclatement et la dispersion du bâti réalisé au cours des dernières décennies, créent des problèmes de lisibilité (Près du Pont, Le Sabot, entrée Nord-Est du bourg et La Lèche).

L'incidence paysagère est en conséquence totalement limitée et les modifications apportées permettent à la commune d'offrir de nouvelles possibilités d'implantation et une densification de ces quartiers.

Aucun élément naturel (boisement, terrasses ou terre cultivable) n'est impacté par ces rectifications de zonage à l'exception du secteur Près du Pont où le boisement des deux parcelles B 1633 et B 1634 devra être majoritairement conservé lors de la construction.

Concernant la parcelle 2810 située entre campings et bâti à l'entrée ouest d'Ispagnac, son reclassement en UP3a répond au double objectif suivant :

- permettre à terme la création d'une aire de stationnement pour camping-cars dont la prise en compte crée des problèmes et questionnements récurrents dans le site classé ;
- permettre à l'occasion de l'aménagement de cette aire un retraitement paysager complet du terrain, actuellement en friche et constituant un premier plan négatif à l'entrée du bourg.

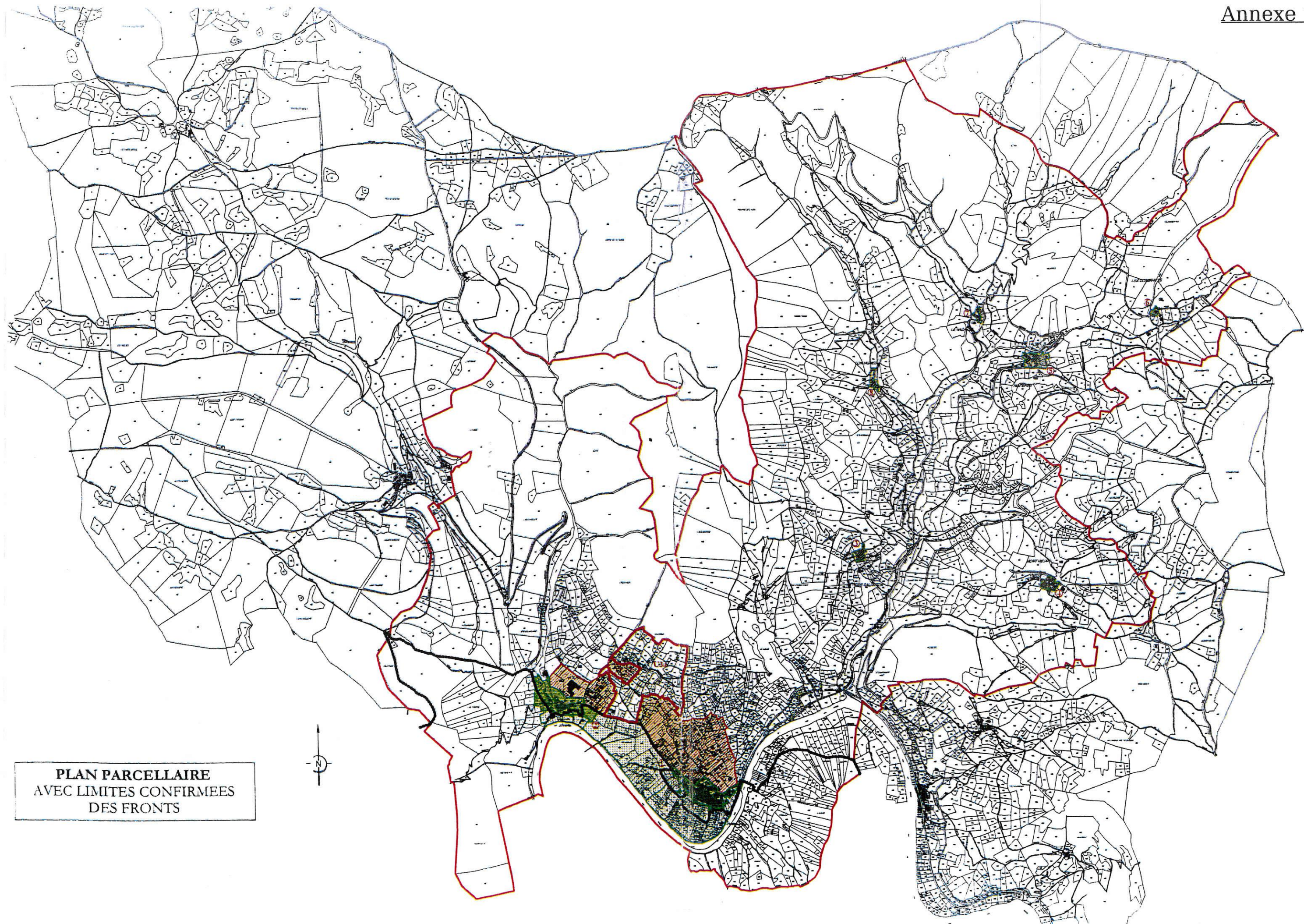
L'incidence paysagère est donc mineure et ne remet en aucun cas en cause les principes de protection compte tenu de la situation de la parcelle et du projet réalisable.

ISPAGNAC

Modification du

**Site Patrimonial
Remarquable**

B – DOCUMENTS CARTOGRAPHIQUES



PLAN PARCELLAIRE
AVEC LIMITES CONFIRMÉES
DES FRONTS

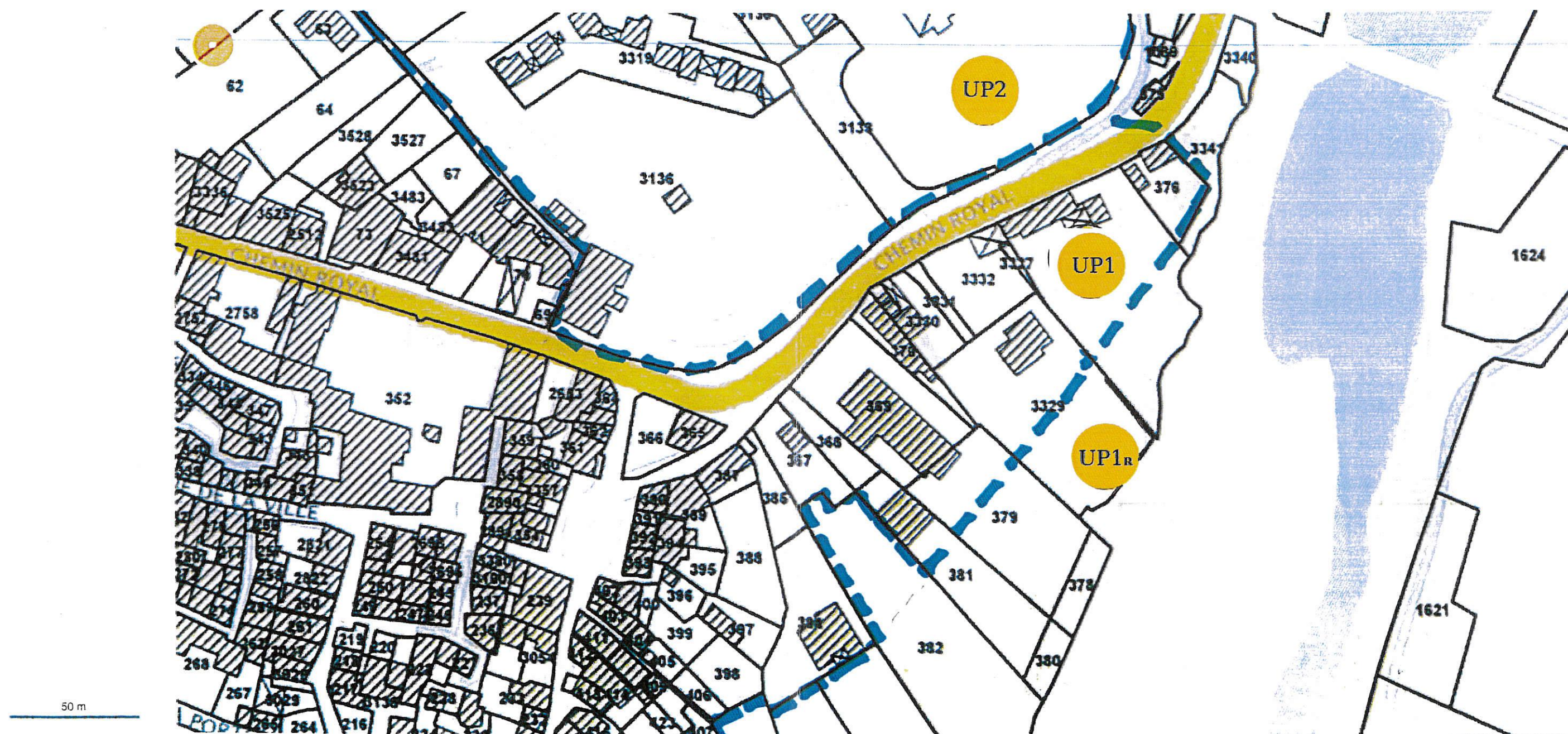


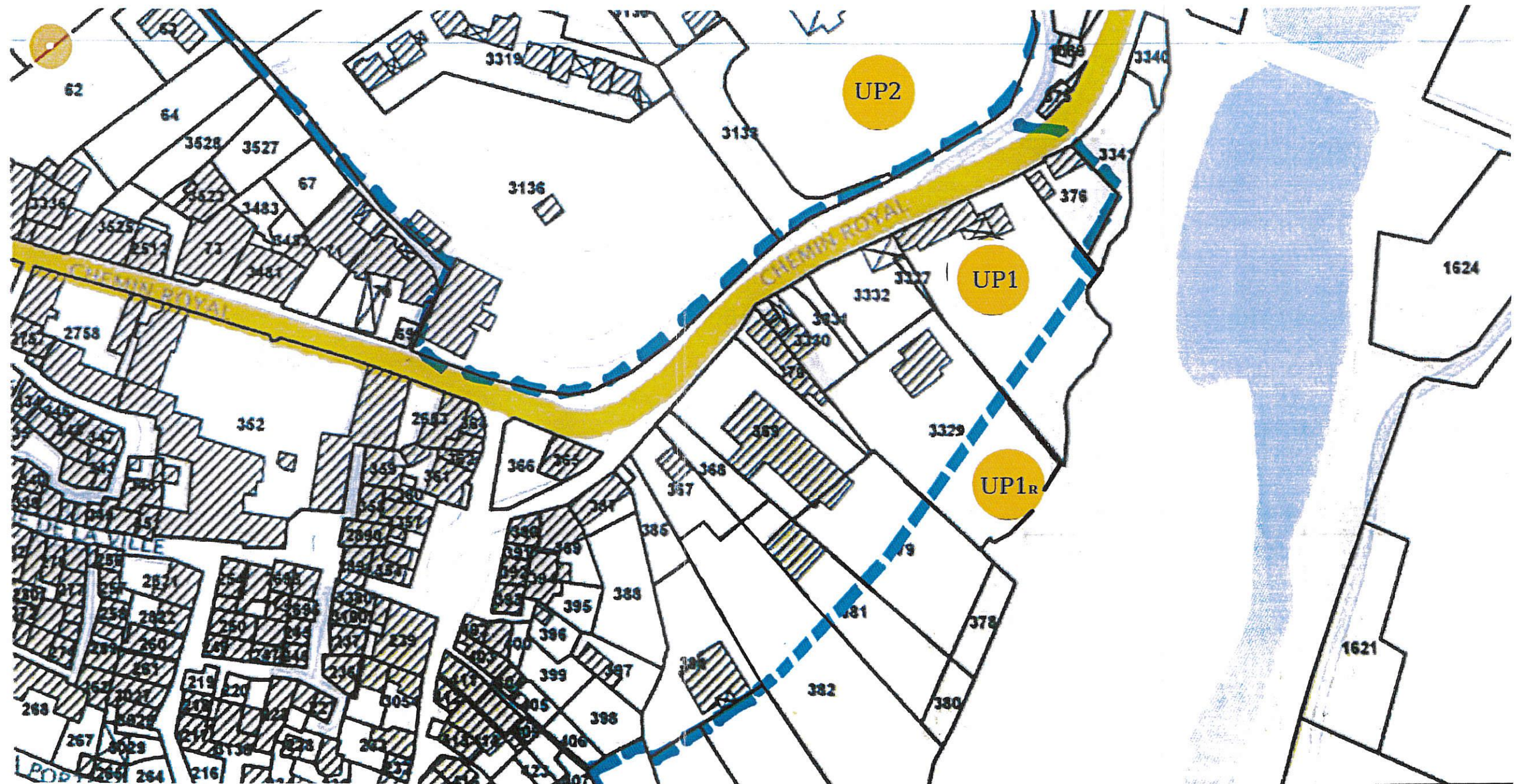
SECTEUR

SUD EST

(Annexe 2)







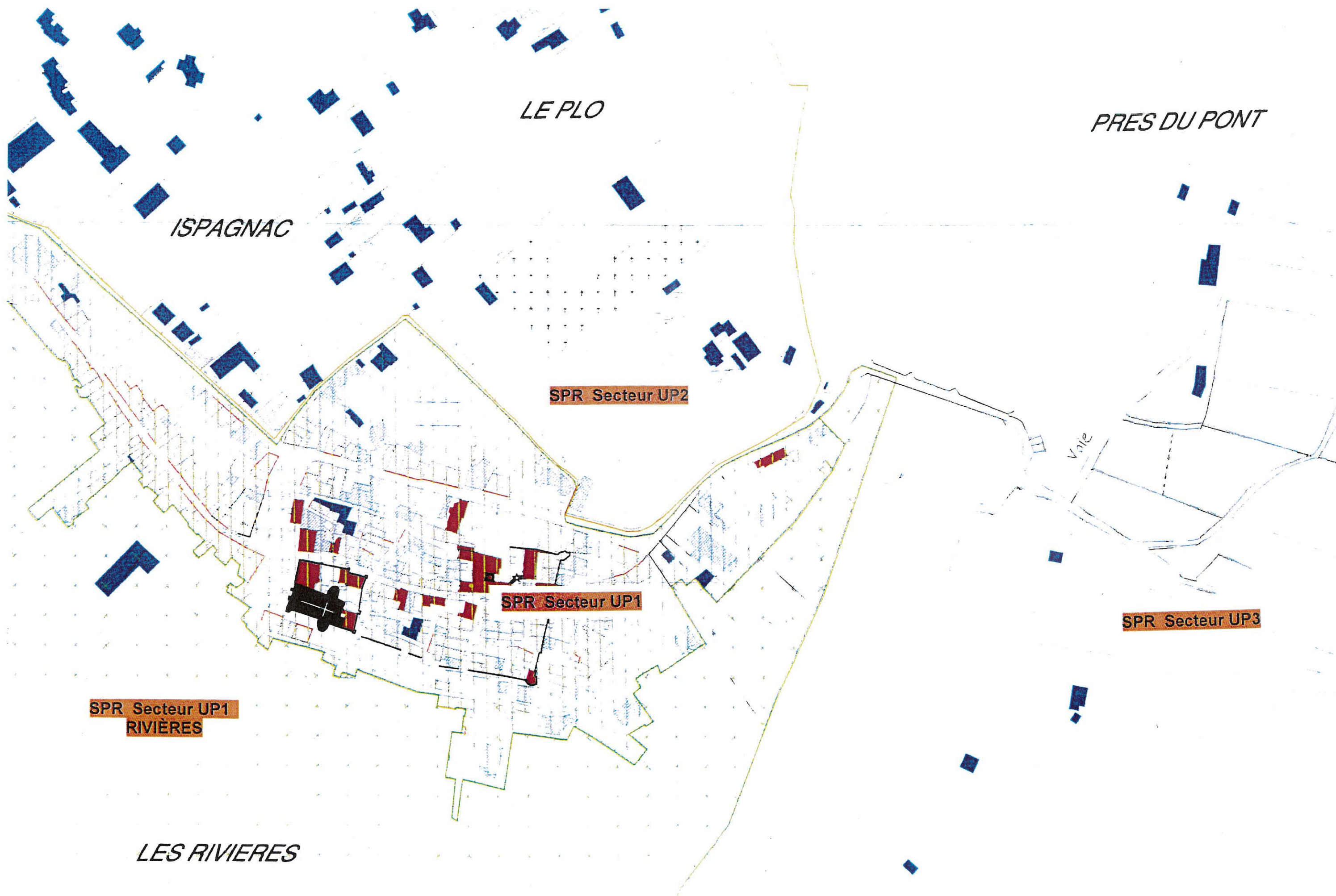
SPR Secteurs UP1 et UP1 Rivières
APRES MODIFICATION

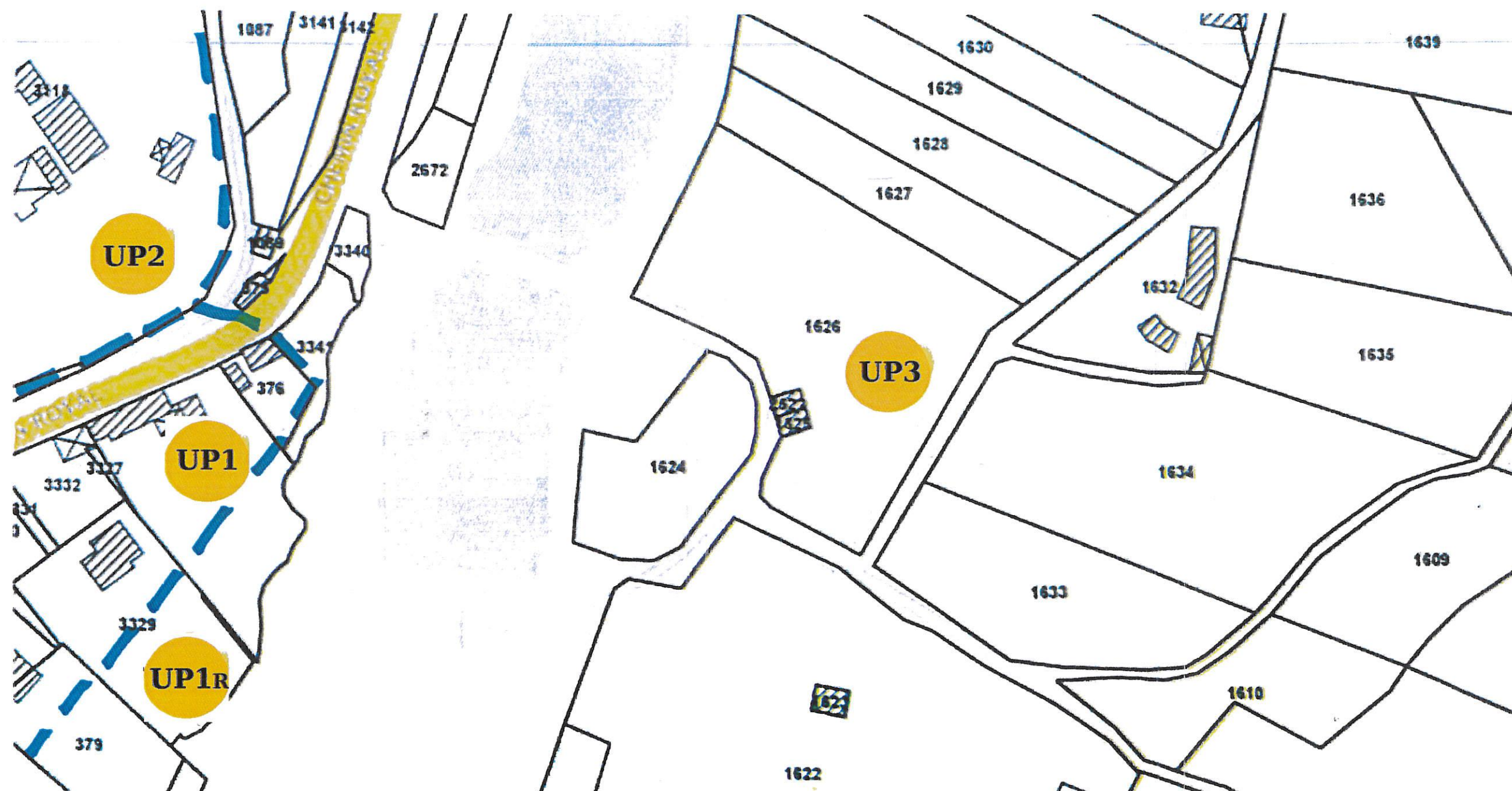
SECTEUR

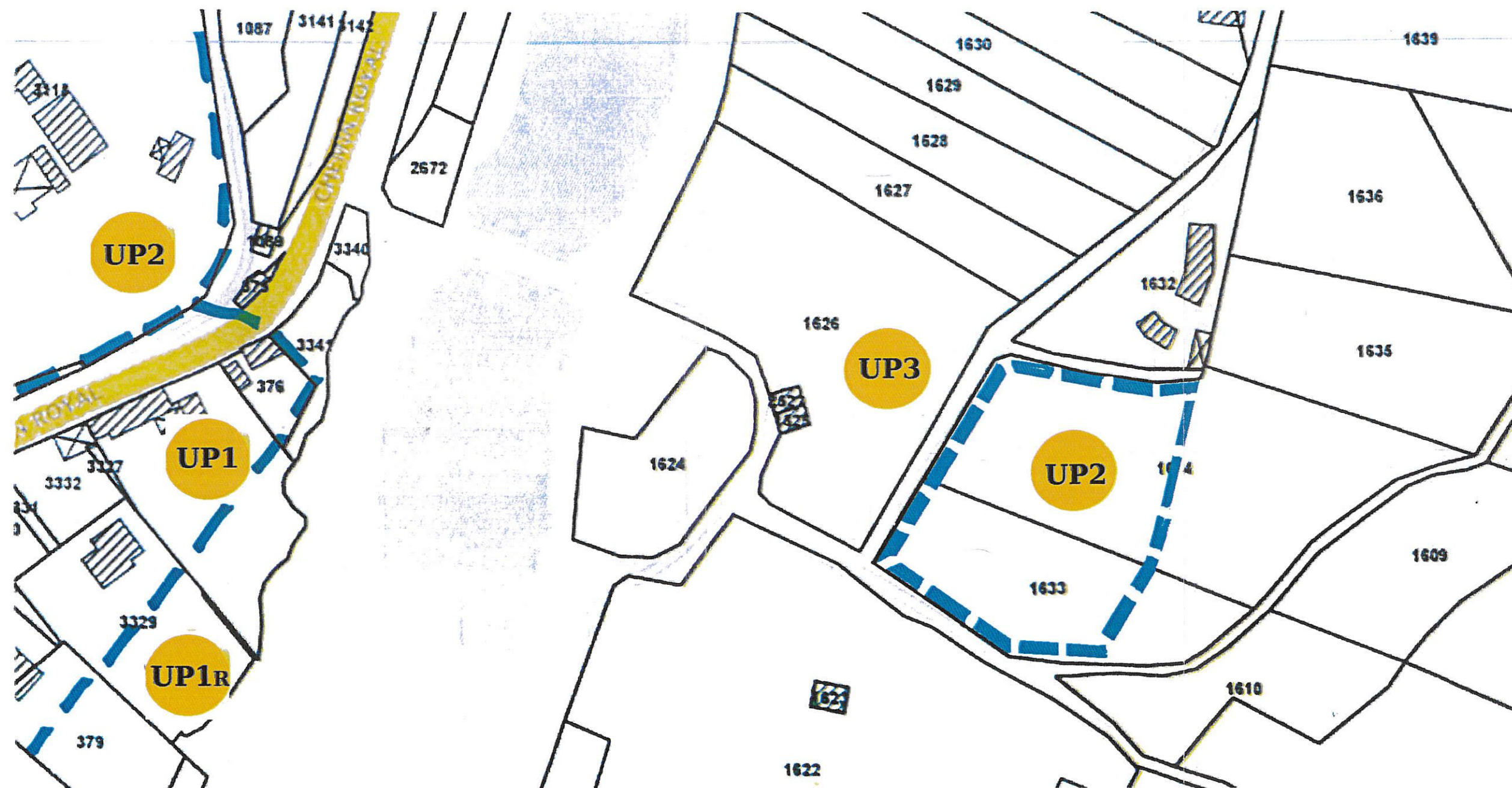
PRES DU PONT

(Annexe 3)









50 m

**SPR Secteurs UP1 et UP3
APRES MODIFICATIONS**

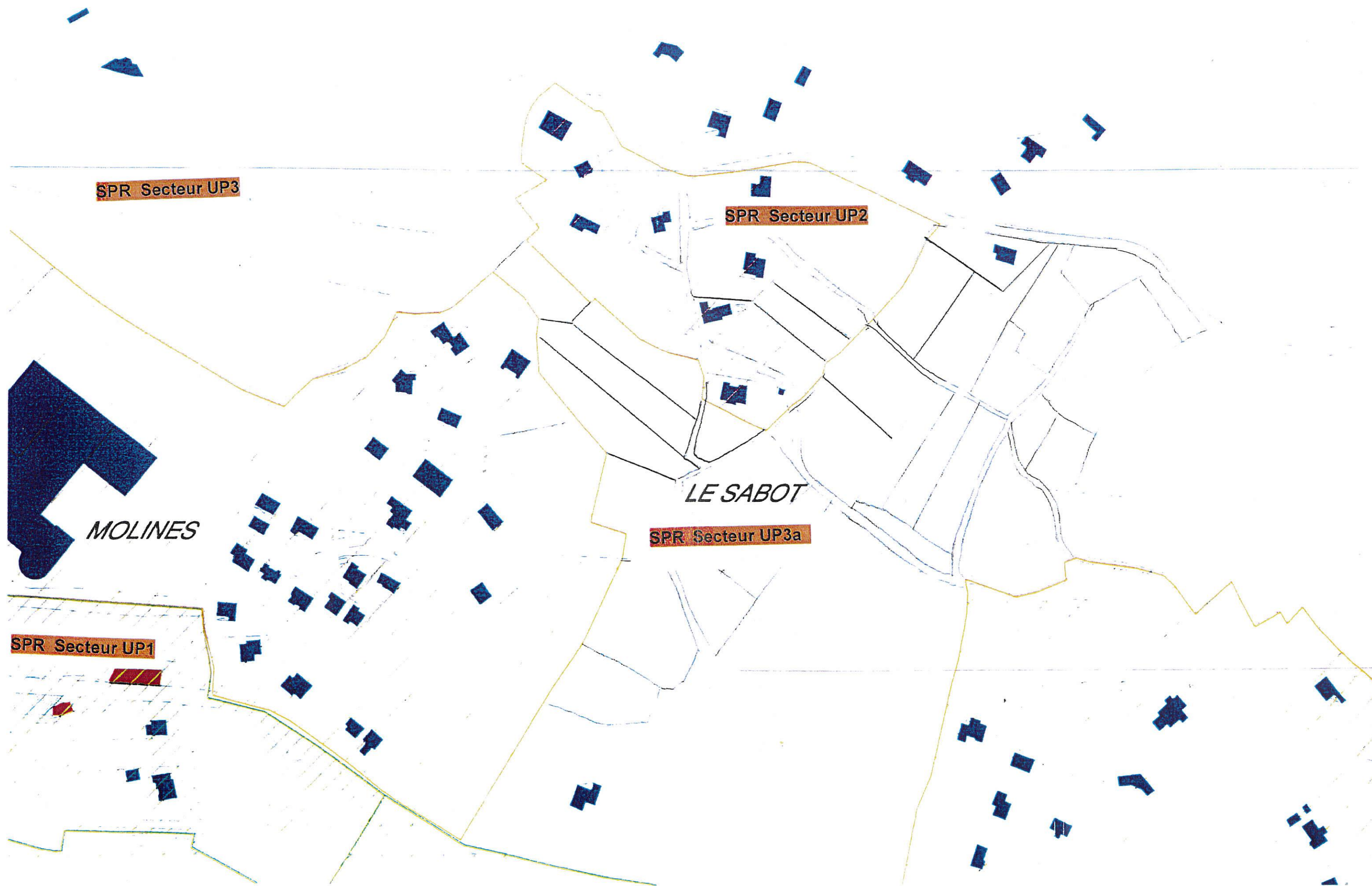
SECTEUR

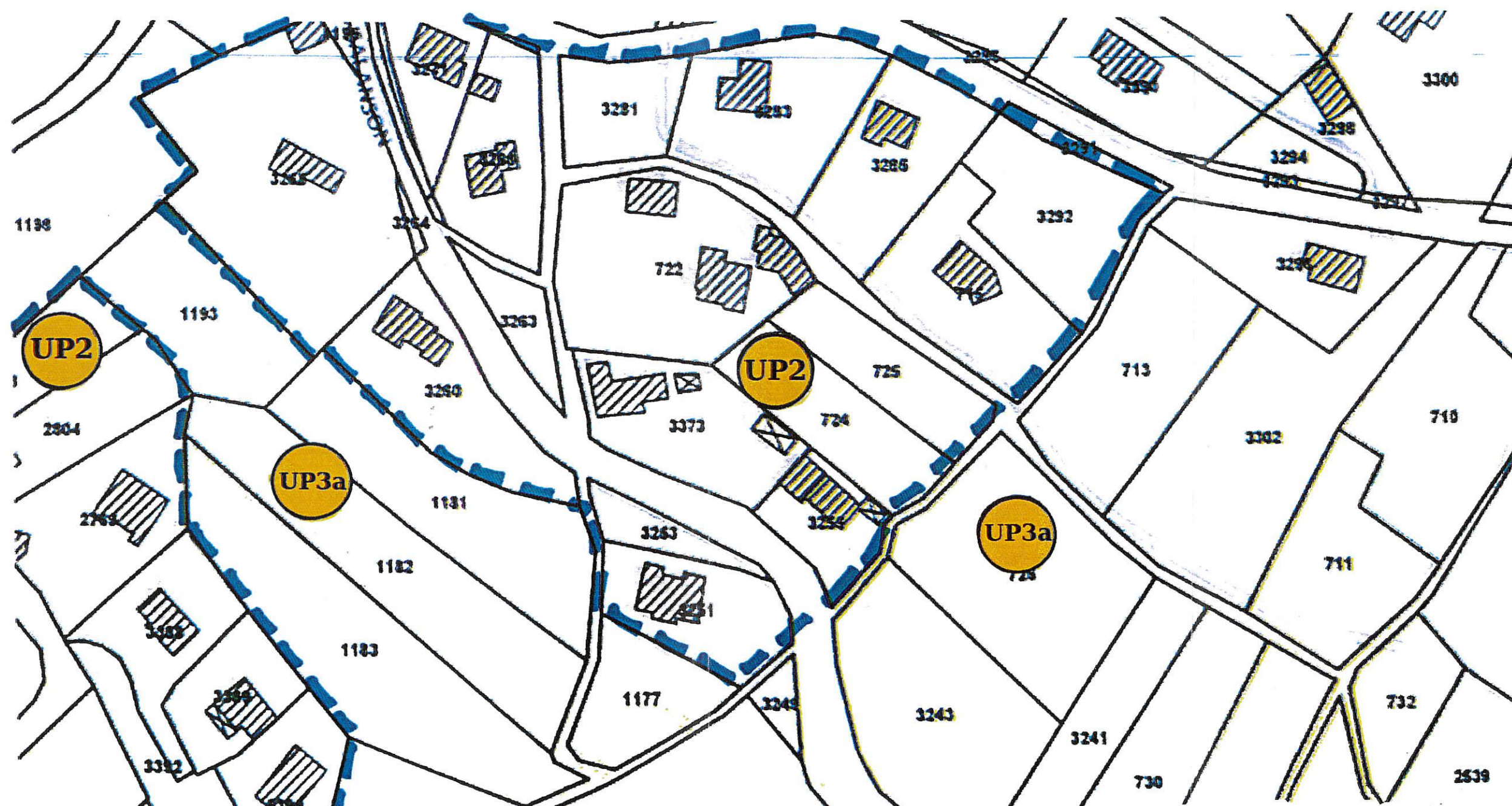
« HAUTS D'ISPAGNAC »

LE SABOT

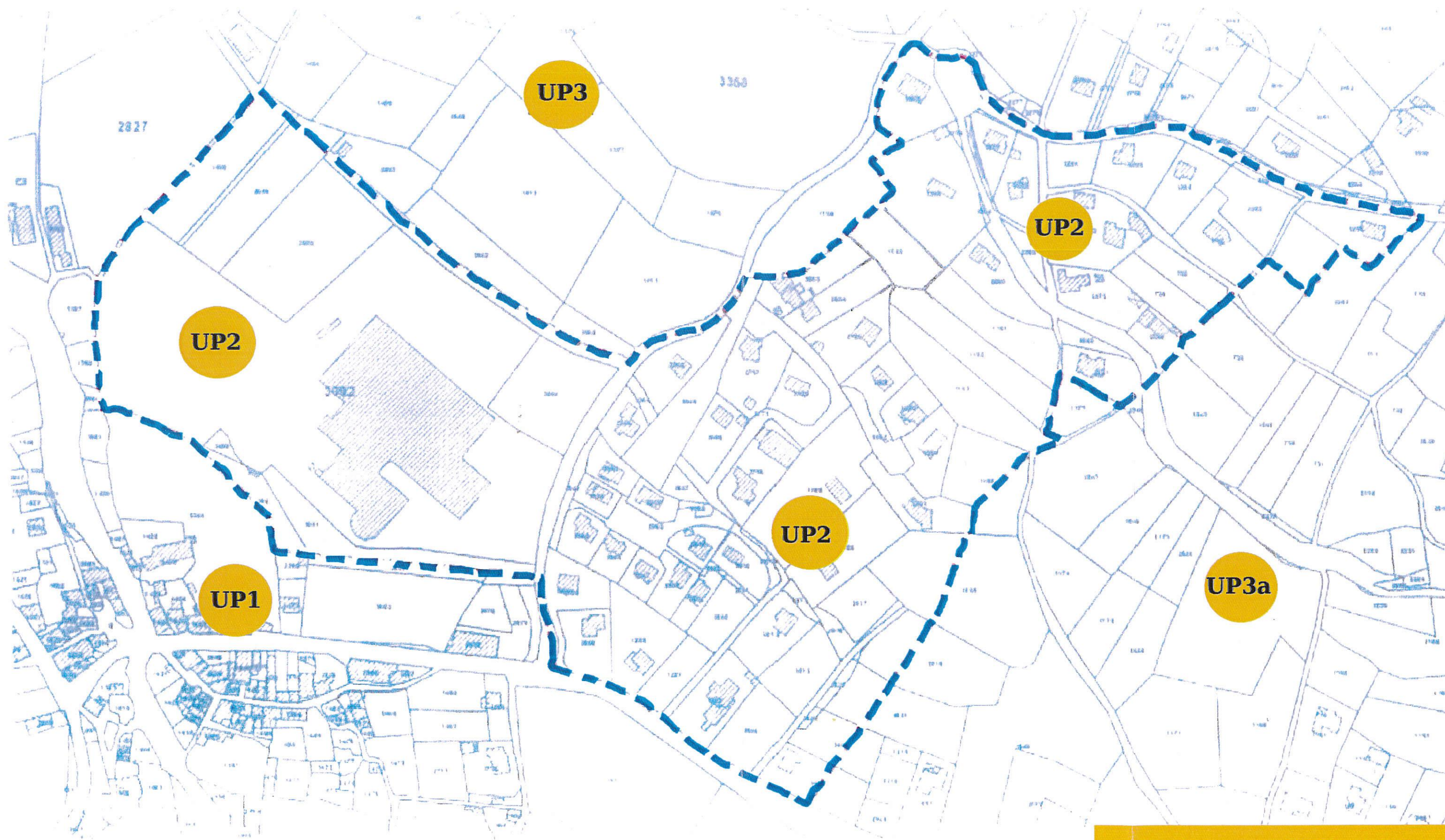
(Annexe 4)







Hauts d'Ispagnac
LE SABOT



SPR Secteurs UP2 et UP3
Après modifications

SECTEUR

LA LECHE

(Annexe 5)



LA LECHE

Le Sabot

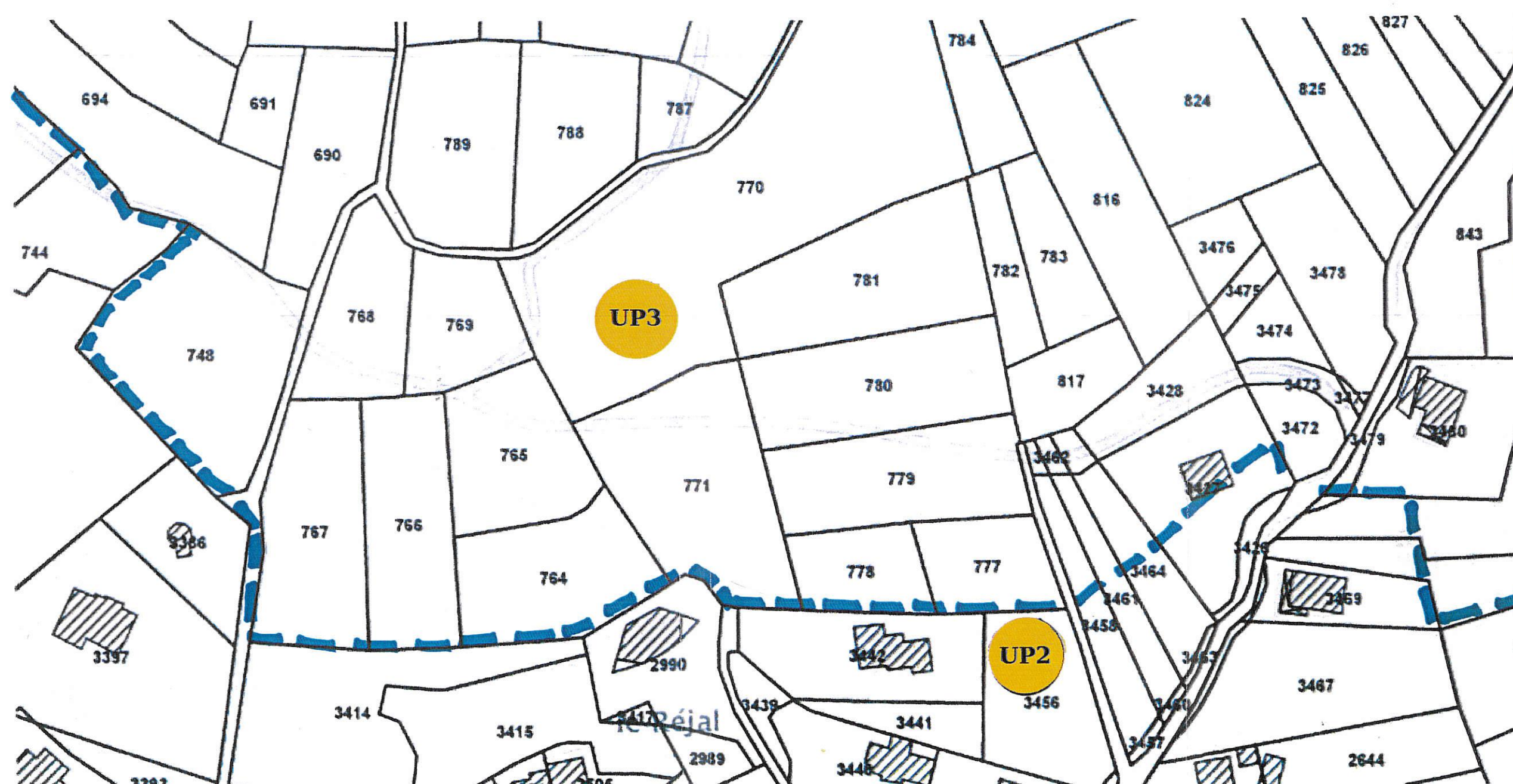
SPR Secteur UP3

SPR Secteur UP2

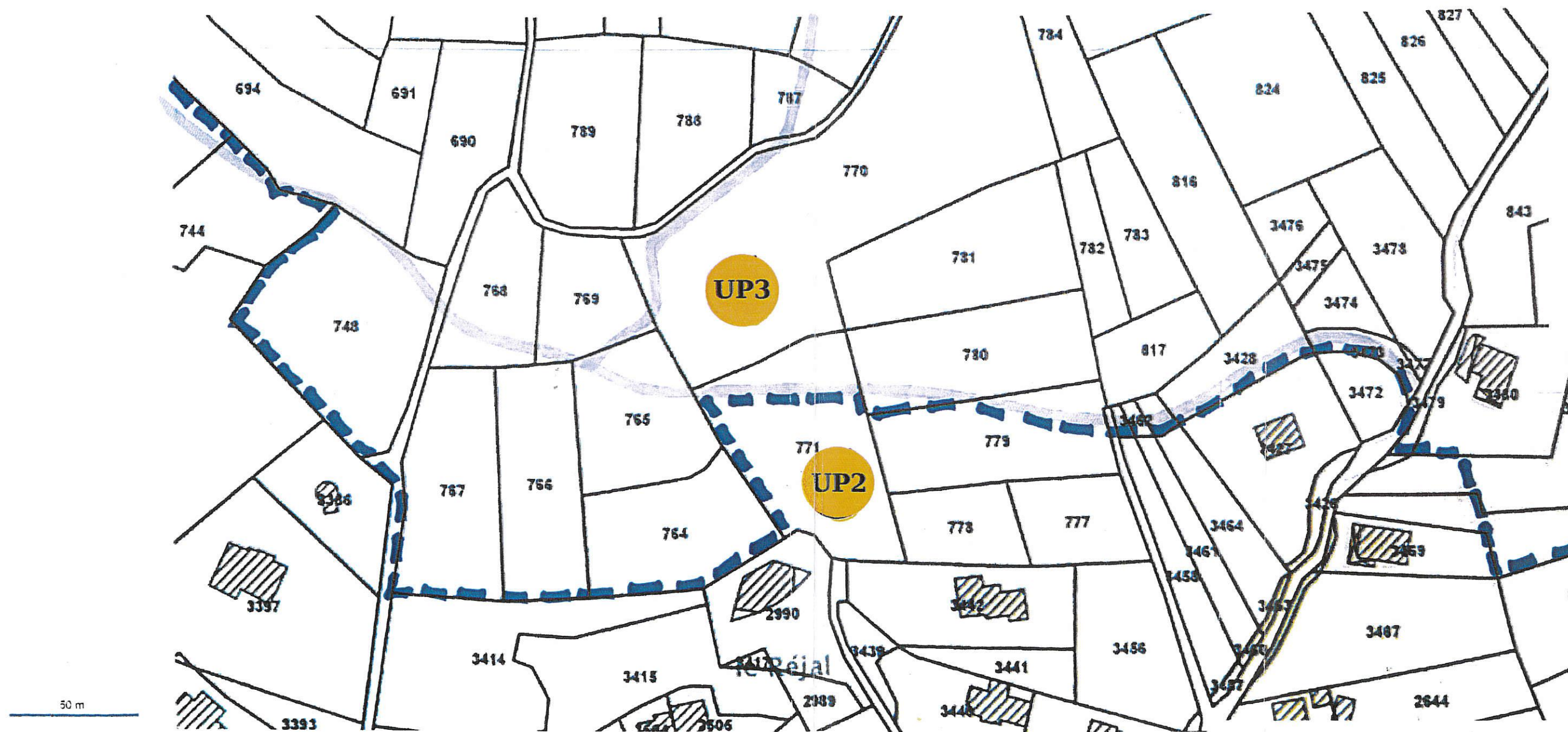
Pré Morjal

Camping municipal





LA LECHE



SPR Secteurs UP2 - UP3

SECTEUR PROJET DE ZONE DE CAMPING-CARS

(Annexe 6)



PRE MORJAL

CAMPING
"LE MUNICIPAL"

CAMPING
"LE CERISIER"

← Quézac

VC n°3

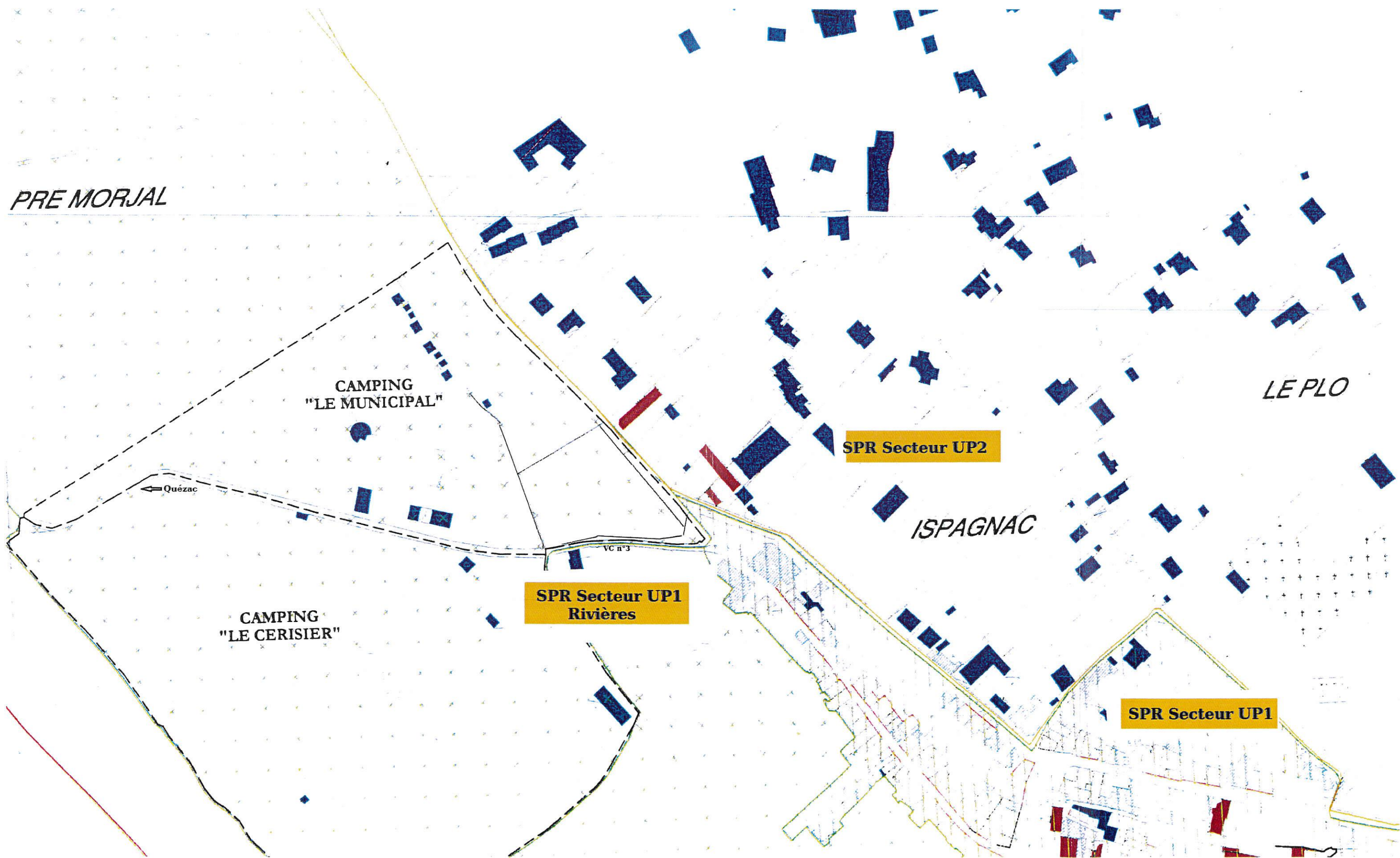
SPR Secteur UP1
Rivières

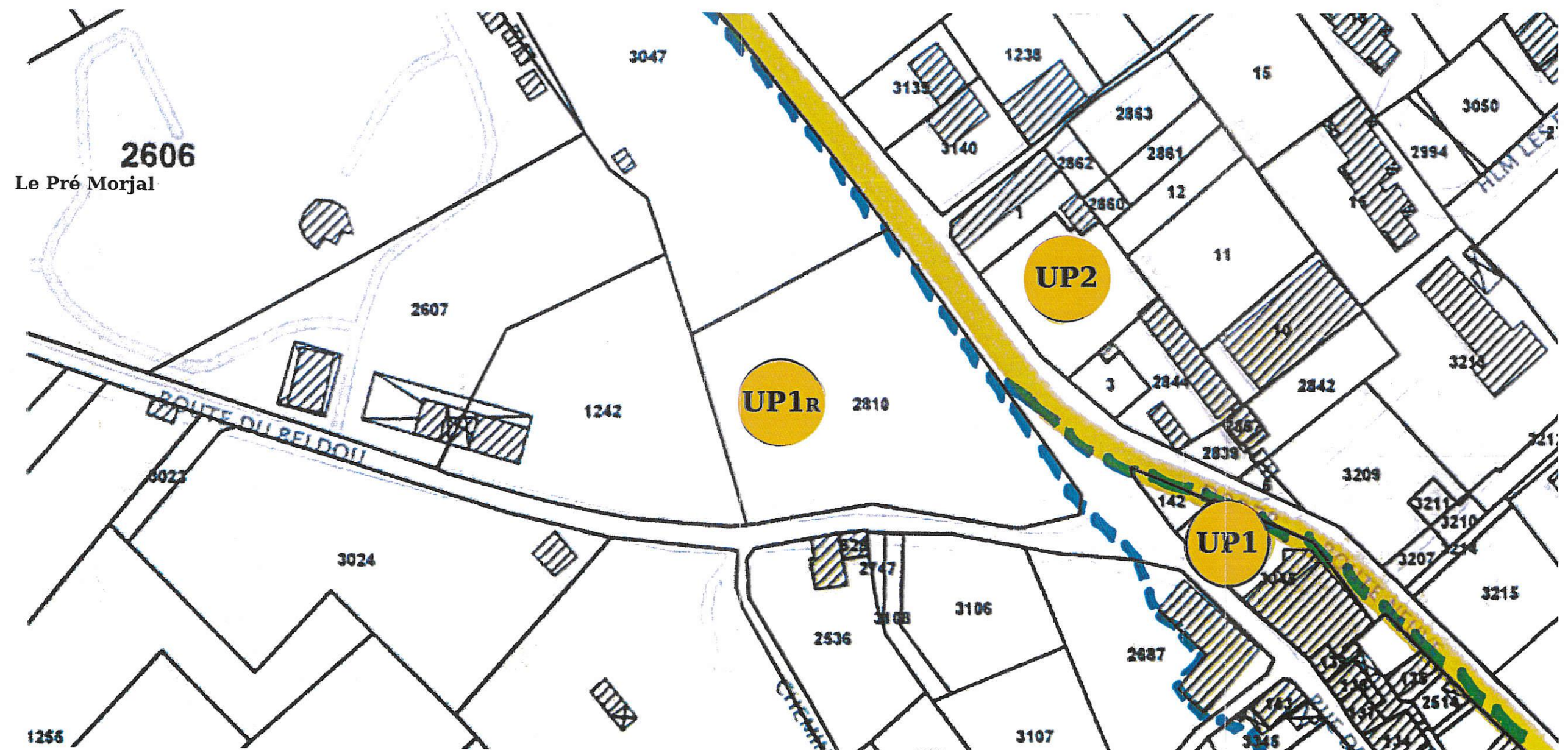
SPR Secteur UP2

ISPAGNAC

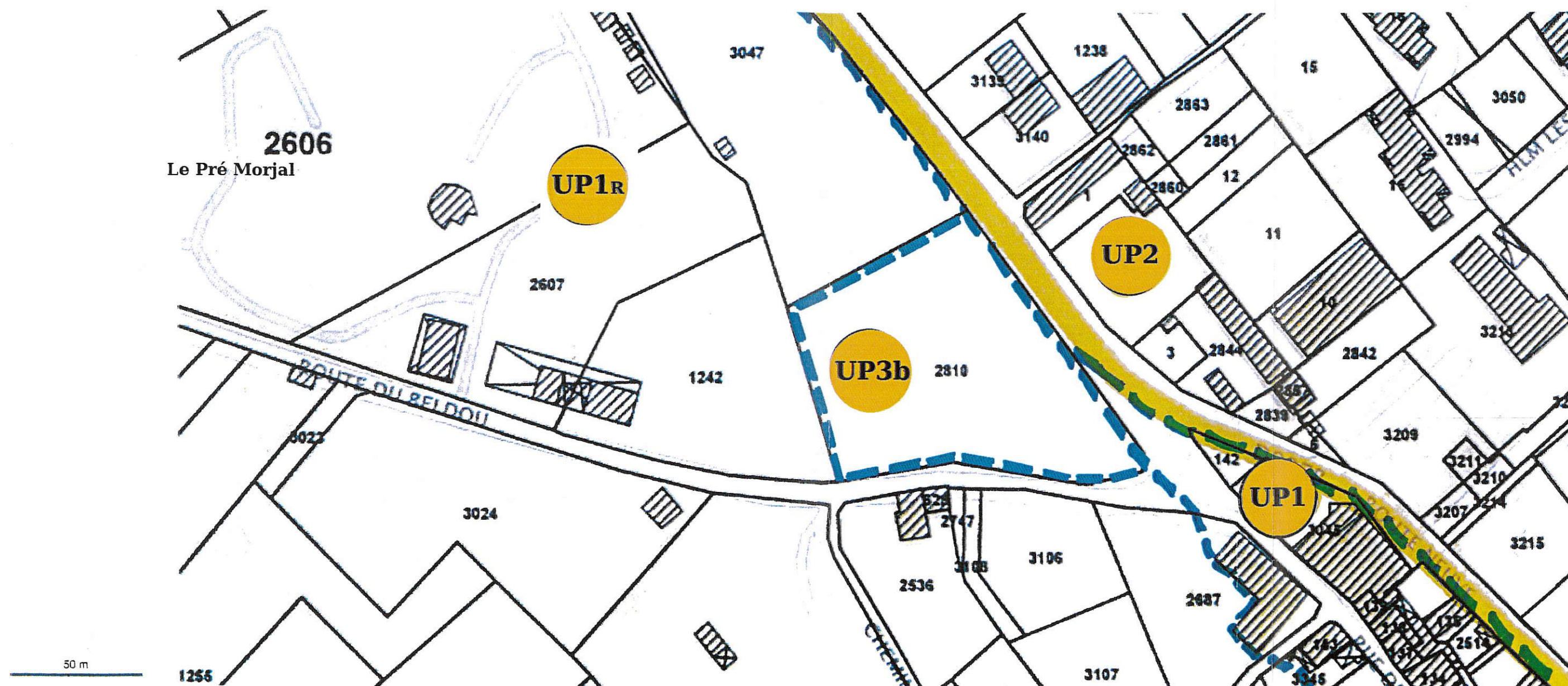
LE PLO

SPR Secteur UP1





PROJET ZONE de CAMPING-CARS



SPR Secteurs UP1 Rivières
et UP3b après modification

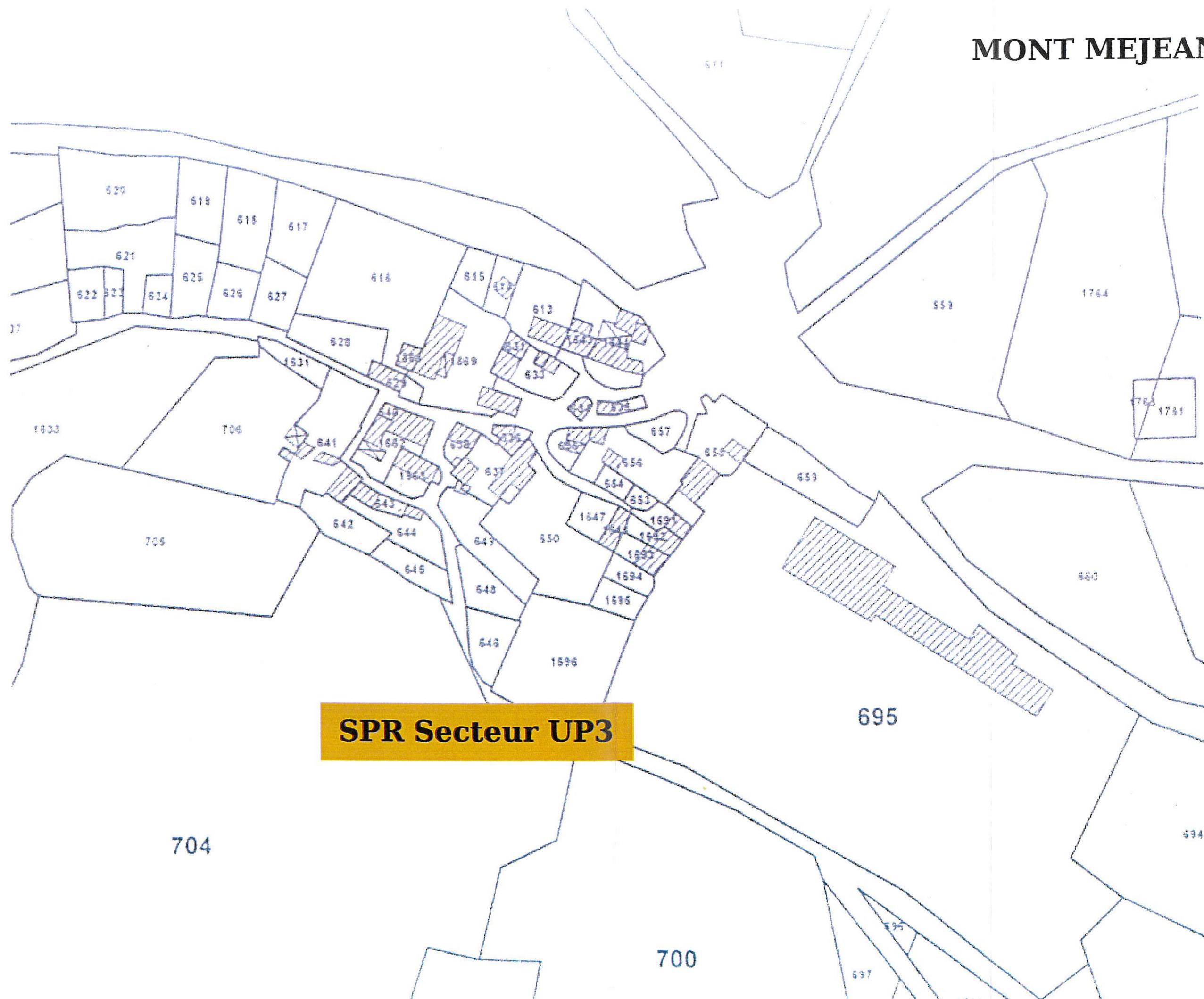
SECTEUR

MONT MEJEAN

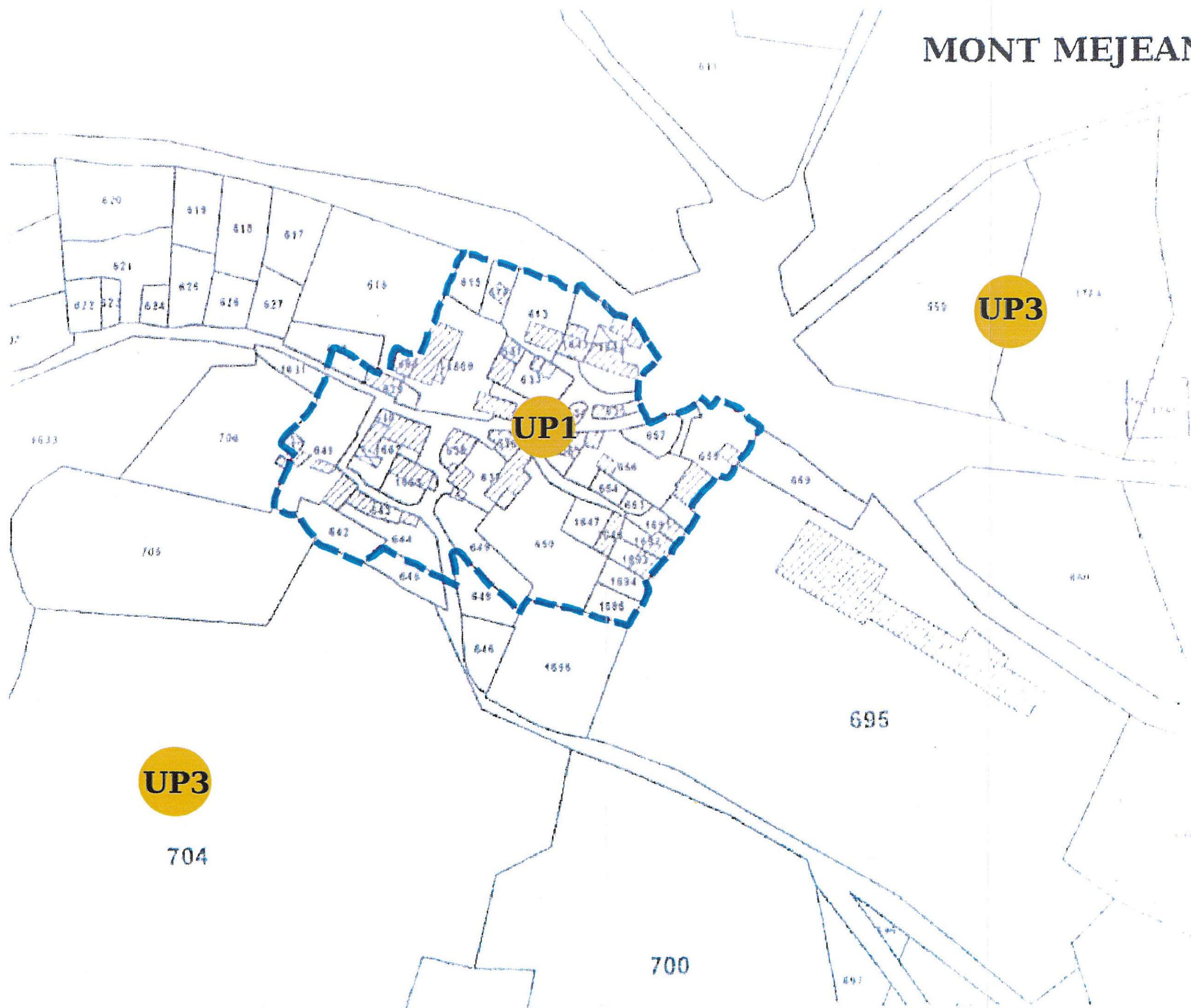
(Annexe 8)



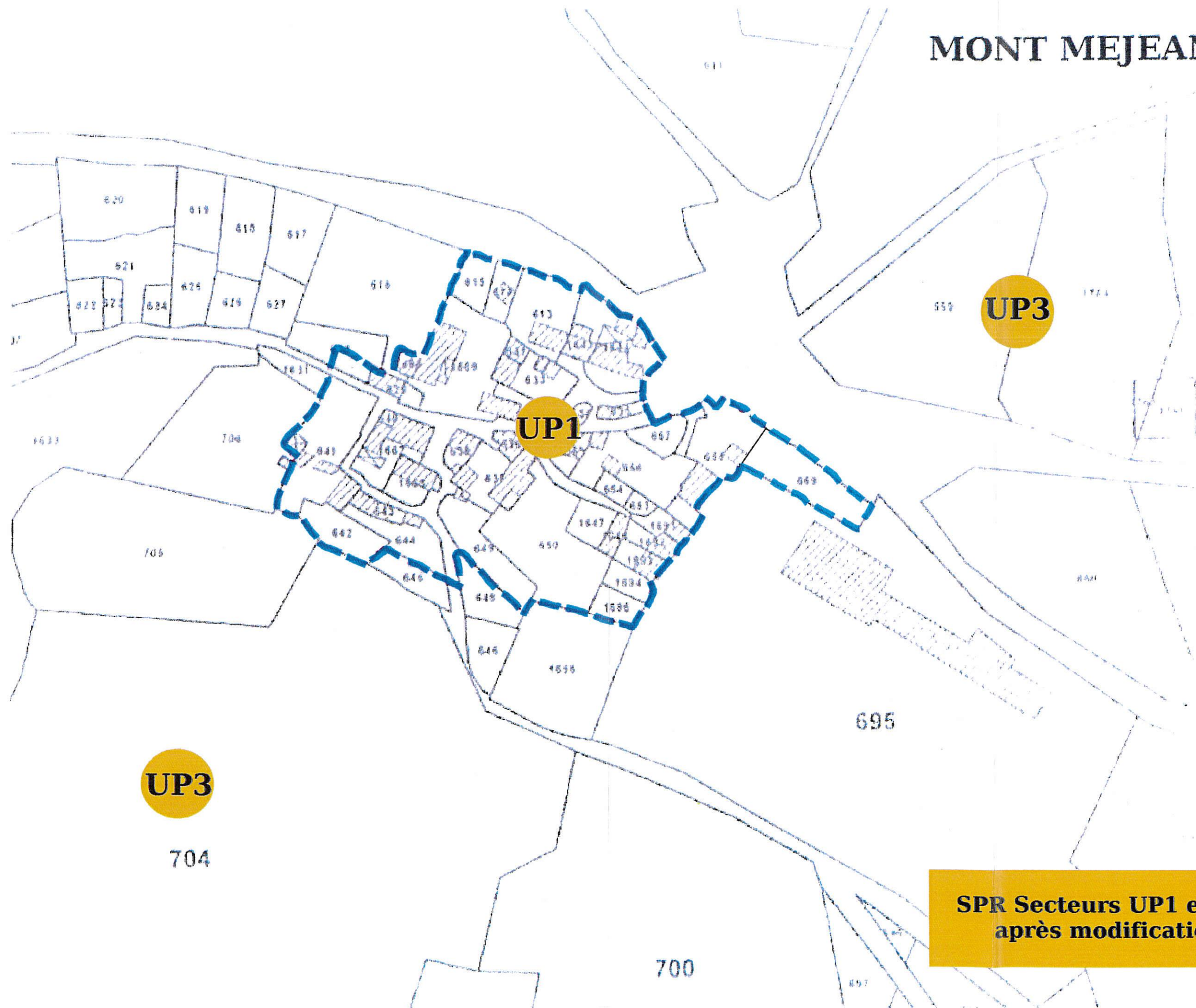
MONT MEJEAN



MONT MEJEAN



MONT MEJEAN



UP3

UP1

UP3

704

**SPR Secteurs UP1 et UP3
après modification**

700