



**PRÉFET  
DE LA LOZÈRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION  
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

**COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU VENDREDI 4 NOVEMBRE 2022**

**PRÉSIDENCE :**

Christophe DONNET    Chef du service aménagement et logement de la DDT

**PERSONNES PRÉSENTES :**

André DELRIEU	Fransylva Lozère
Bruno GUARDIA	Direction Départementale des Territoires
Noël LAFOURCADE	PETR du Gévaudan
Claude LHUILLIER	Ligue de Protection des Oiseaux
Christian MALAVIEILLE	COFOR 48
Xavier MEYRUEIX	Directeur de la SAFER
Pierre PRIVAT	Jeunes Agriculteurs
Vincent REMISE	Maire du Buisson
David TRAUCHESSEC	Coordination Rurale
Séverine VAN DE VELDE	Confédération Paysanne
Jean-Louis VAYSSIER	Fédération Départementale des Chasseurs

**MANDATS :**

Alain LAGRAVE	Conservatoire des Espaces Naturels à Claude LHUILLIER
Olivier MAURIN	Maire de Prévençères à Vincent REMISE
Emmanuelle VERGNOL	Institut National de l'Origine et de la Qualité à Christophe DONNET

Assistait également à la commission :  
- Sabine MUSLEWSKI de la DDT

Après avoir remercié les participants, M. le Président ouvre la séance, vérifie que le quorum est atteint et présente l'ordre du jour.

# COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

DU VENDREDI 4 NOVEMBRE 2022

## 1 – Révision de la carte communale d'Ispagnac

Cyrille Bonnet, architecte urbaniste, présente le dossier en présence de Alice Meyrignac, 1ère adjointe au maire.

La procédure de révision de la carte communale d'Ispagnac a été reprise en 2020 par la nouvelle équipe municipale.

En termes de population, on constate une augmentation, ce qui fait d'Ispagnac une commune atypique pour la Lozère.

L'activité économique est essentiellement liée à la présence de l'usine Quézac. En période hivernale, l'activité touristique est aussi prédominante.

Concernant l'activité agricole, le maraîchage occupe une place importante au niveau du bourg d'Ispagnac. La viticulture représente également une particularité de la commune d'où la présence des bâtiments dédiés tels que les chais.

La qualité paysagère et patrimoniale est notamment reconnue à travers le Site Patrimonial Remarquable, adopté en 2007 et révisé en 2018.

L'analyse des risques met en évidence la présence des risques inondation, mouvements de terrains, et retrait – gonflement des argiles, ce qui contraint fortement le développement urbain.

La carte communale existante a identifié des zones constructibles dans les hameaux, alors que la nouvelle carte communale prévoit un recentrage de l'offre à Molines et dans le bourg d'Ispagnac. Un éco-quartier est prévu en extension. Les dents creuses ont été recensées. 4ha sont théoriquement disponibles, mais on constate une forte rétention foncière. À noter que les parcelles agricoles ont été écartées des espaces disponibles, sur la base du Registre Parcellaire Graphique de 2019.

Dans la carte communale existante, plus de 7ha étaient constructibles. En 10 ans, 2,4 ha ont été consommés pour 15 logements, soit une moyenne de 1 600 m<sup>2</sup>/logement. Avec une prévision de croissance démographique de 0,8 %/an pour la période 2021-2031, le besoin en surface pour permettre de l'extension urbaine est estimé à 4,5 ha.

Des projets singuliers ont d'ores et déjà été identifiés et pris en compte dans la carte communale : l'extension de l'usine de Quézac à vocation essentiellement de stockage et une aire de camping-cars à proximité du bourg d'Ispagnac.

À noter que la population souhaite pouvoir construire dans le village. Même si l'activité agricole et maraîchère y est devenue plus modeste, il y a une volonté de conserver cette identité propre, qui passe par le maintien de jardins dans le tissu pavillonnaire.

La carte communale ne permet pas d'élaborer d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutefois il a été étudié des principes d'organisation des secteurs constructibles. La prise en compte des enjeux mis en évidence par un écologue permet de préserver au maximum la biodiversité. Un repérage des haies structurantes a été réalisé, les zones constructibles du futur écoquartier évitent les secteurs d'habitat du damier de la succise (papillon) avec une obligation de laisser les parcelles en prairie fauchée.

Claude Lhuillier s'interroge sur les conséquences du Site Patrimonial Remarquable sur la carte communale. Cyrille Bonnet explique que le SPR permet d'avoir un règlement, dans une carte communale qui n'en prévoit pas (la carte communale ne permet que la délimitation de zones constructibles et de zones inconstructibles), avec des règles concernant la hauteur des bâtiments, les matériaux, etc. De plus, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est requis, ce qui permet une analyse plus fine des projets.

Suite à une question de Séverine Van de Velde, Cyrille Bonnet précise que le SPR « domine ». La carte communale existante tenait déjà compte du SPR. Cependant, si on maintenait en zones constructibles toutes les parcelles qui le sont au travers du SPR, ces surfaces seraient trop importantes, en comparaison du nombre d'habitants.

Alice Meyrignac prend l'exemple de la « zone verte » du SPR (zone UP1 Rivière) : les propriétaires des terrains concernés ont conscience que leurs terrains ne seront jamais constructibles. Il en est de même pour les terrains situés à proximité du pont de Quézac.

Elle parle du souhait de la commune de voir le bâti ancien rénové. Mais sans jardin, ce bâti ne trouve pas preneur. Des terrasses à la tropézienne pourraient pallier l'absence de jardins. Cependant, ce type de projet n'est pas accepté par l'ABF, étant donné la proximité du couvent d'Ispagnac. Elle pointe aussi du doigt la forte proportion de résidences secondaires.

La commune a également remarqué que des demandes de certificats d'urbanisme étaient de plus en plus déposées sur des parcelles jusqu'ici concernées par de la rétention foncière.

Pour Cyrille Bonnet, la démarche « Petites Villes de Demain » a créé du renouveau et de l'attractivité. La démarche « Bourg Centre » a également joué, d'après Alice Meyrignac. Elle évoque également le projet d'écoquartier : 12 000 m<sup>2</sup> ont été achetés par la commune, dans un secteur légèrement excentré. Ce projet permettrait de répondre aux nombreuses demandes de terrains constructibles avec pour certains une ouverture au marché de la location. La station d'épuration est suffisamment dimensionnée puisqu'elle permet déjà d'accueillir 2 fois plus de population l'été.

Suite à question de Noël Lafourcade, Alice Meyrignac précise :

- que les parcelles seront d'environ 800 m<sup>2</sup>
- que la commune réfléchit au montage foncier de l'opération (la commune pourrait rester propriétaire du foncier, éventuellement dans le cadre d'une SCOP)
- qu'il est envisagé la rédaction d'une charte, qui prévoirait des vergers et des jardins partagés, des équipements communaux, des logements sociaux et qui favoriserait l'emploi de matériaux biosourcés.

Suite à une question de Christophe Donnet, Alice Meyrignac décrit le projet : 8 à 12 parcelles seraient destinées à des privés, 6 à 8 logements sociaux pourraient être construits, l'idée étant d'avoir de la mixité. La draille qui circule au milieu des parcelles serait réhabilitée pour assurer de la mobilité douce.

Alice Meyrignac évoque ensuite les travaux à effectuer sur les espaces publics dans la traversée d'Ispagnac. Ces travaux feraient l'objet de 5 tranches définies en accord avec la communauté de communes qui aura à sa charge la réfection de certains réseaux.

Suite à une question de Claude Lhuillier, Alice Meyrignac indique qu'il n'est pas possible de prévoir le contournement du village d'Ispagnac par le déplacement de la route départementale. Faire de la place du village un lieu de circulation routière est également exclu. Le projet intégrera des aménagements spécifiques pour améliorer le cheminement des piétons.

Séverine Van de Velde s'interroge sur la nature des terres concernées par l'écoquartier et l'aire de camping-cars. Alice Meyrignac précise que les arbres seront maintenus et d'autres plantés. Un projet en lien avec l'école prévoit la plantation d'une trentaine de fruitiers. L'aire de camping-car a une surface de 4 000 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un projet privé qui a été intégré dans la révision du SPR en 2018.

Suite à une question de Claude Lhuillier relative aux variations de surfaces constructibles entre la carte communale existante et celle à venir, Cyrille Bonnet détaille le secteur de l'usine de Quézac : des entreprises artisanales supplémentaires pourront s'implanter sur les nouvelles parcelles constructibles.

Claude Lhuillier s'interroge également sur la prise en compte de l'arboriculture, la viticulture et le maraîchage dans la carte communale, sachant qu'Ispagnac est considéré comme le « jardin de la Lozère » (en 1958, on comptait par exemple 58 producteurs de fraises à Ispagnac).

Alice Meyrignac indique qu'en maraîchage, un GAEC d'importance est installé. Les maraîchers sont proches de la retraite et se sont associés à un jeune couple pour assurer la transmission. Un second exploitant est installé depuis 2 ans, qui exploite en direct ou en location. Un viticulteur est également installé sur la commune. De plus, dans le cadre de la démarche « Petites Villes de Demain », est prévu de l'habitat inclusif et un développement du commerce. Il est aussi envisagé de déplacer l'atelier de transformation (fabrication de jus de pommes) en centre bourg pour installer le viticulteur, Sylvain Gachet, à côté de la cave vinicole.

Noël Lafourcade s'interroge sur l'activité agricole dans les hameaux. Alice Meyrignac fait référence au bilan agricole : aux Espinards ne restera qu'une activité de gîtes ; à Paros est envisagée une construction agricole ; à Mont Méjean, le SPR a été ajusté pour permettre le projet d'un exploitant agricole. Bruno Guardia précise que la carte communale ne permet pas de zonage agricole constructible ou non constructible. Les bâtiments agricoles sont autorisés en zone non constructible d'une carte communale si la nécessité agricole est démontrée, comme pour une commune au RNU.

Alice Meyrignac et Cyrille Bonnet se retirent pour laisser les membres délibérer.

Bruno Guardia parle d'un projet maîtrisé pour une commune qui voit sa population augmenter. Certains propriétaires se sont manifestés contre le projet, leurs terrains devenant inconstructibles. La commune a cependant maintenu son projet.

Christian Malavieille soulève le problème des successions faites sur la base des anciennes zones constructibles, qui génère ces mécontentements.

Les membres procèdent au vote. La commission émet un avis favorable à l'unanimité.

Le chef du service aménagement et logement



Christophe DONNET