



1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.5 Justifications



Sommaire

Préambule	2
Bilan de la Carte Communale	4
Potentiel de densification et d'extensions de la Carte Communale existante	4
Rapport aux risques et servitudes.....	8
Perspectives de développement offertes par le SPR	8
Conséquences des principaux risques.....	22
Justification du zonage.....	23
Programmation	23
Répartition des zones constructibles	31
Potentiel constructible du projet de carte communale et comparaison par rapport à la carte communale actuelle	53
Tableau de synthèse des surfaces	68

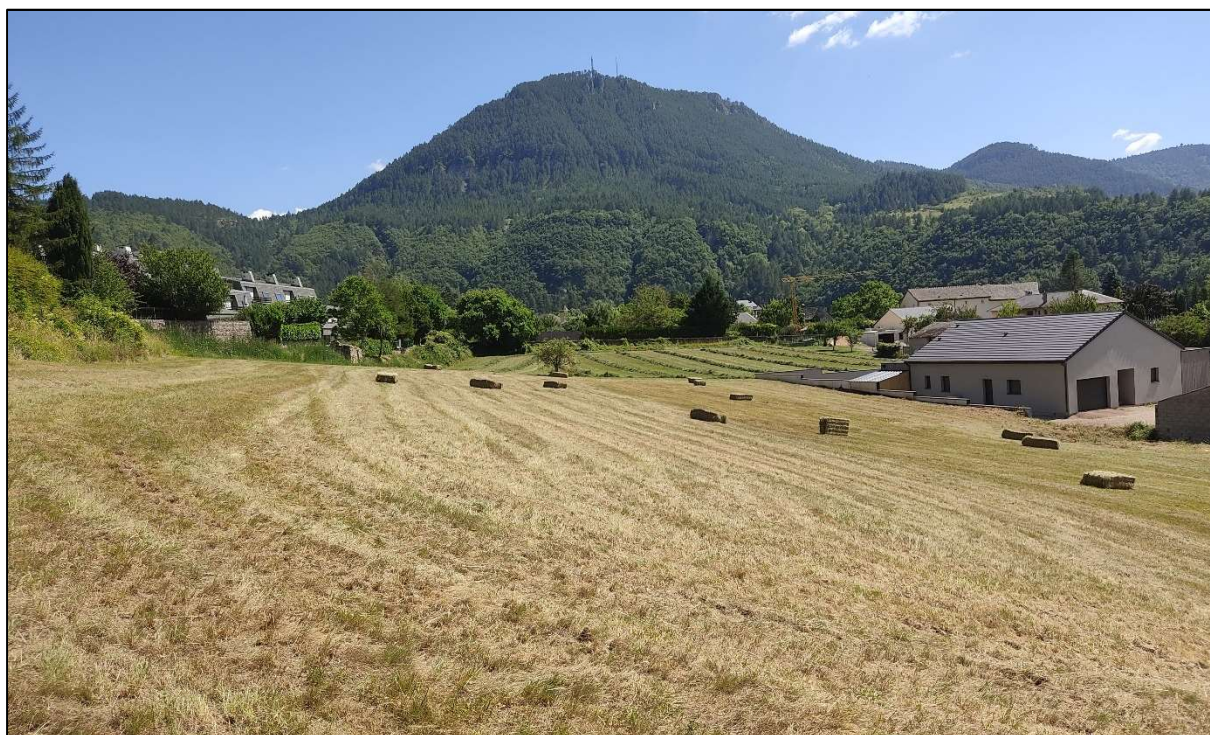
PREAMBULE

La carte communale existante d'Ispagnac a été approuvée en 2006. Elle apparaît donc aujourd'hui obsolète. En parallèle, la commune a engagé la démarche d'élaboration d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), approuvée le 3 décembre 2007, devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR) depuis la loi du 7 juillet 2016.

Courant 2020 le SPR d'Ispagnac a fait l'objet d'une révision portant sur sept secteurs dont le zonage a été modifié, ce qui entraîne **la nécessité de réviser la carte communale**.

La commune d'Ispagnac a ainsi lancé la révision de sa carte communale dans la perspective de :

- Tenir compte du SPR approuvé en 2020 dans le projet communal en fonction de l'adéquation entre les deux ;
- Régler des incohérences apparues dans la carte communale en vigueur ;
- Traiter la problématique de rétention foncière ;
- Intégrer un projet communal ambitieux : **la création d'un écoquartier** en entrée Ouest, en continuité du tissu bâti existant du centre-bourg



1. Secteur « Le Sabot » destiné à accueillir le futur écoquartier d'Ispagnac

Les zones constructibles sont définies avec un souci de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

La commune d'Ispagnac possède une dynamique remarquable (attractivité résidentielle, activité économique, tissu commercial) et différentes singularités (« surlargeur » de la vallée du Tarn, maraîchage traditionnel)... qui justifient un développement basé sur le renforcement d'une polarité rurale.

Si la commune compte de nombreux hameaux, ce sont bien le bourg d'Ispagnac et Molines qui sont les réceptacles naturels de cette dynamique.

L'inscription dans le programme des Petites Villes de Demain (PVD) et le projet associé sur le bourg centre montrent une capacité de la collectivité à travailler sur cette dynamique.

Après avoir souffert de l'obstacle de la rétention foncière qui n'a pas permis à la commune de connaître le développement auquel elle aurait pu prétendre, celle-ci a l'opportunité, au travers de la révision de son document d'urbanisme, de redéployer des zones constructibles.

Elle porte également un projet d'écoquartier à l'entrée Ouest du village devant permettre de diversifier l'offre urbaine.

Le développement de l'urbanisation est fortement contraint par les risques et le SPR. Ce dernier a cependant permis de limiter le caractère diffus de l'urbanisation sans pour autant préserver pleinement des terres agricoles riches. Sa révision achevée en 2020 offre quelques nouvelles opportunités à la collectivité.

Le caractère contraignant du SPR va globalement dans le sens de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Une vigilance est néanmoins nécessaire pour que les aménagements futurs ne détruisent pas les haies, maintiennent au maximum les espaces agricoles résiduels et évitent les habitats du papillon protégé appelé damier de la succise.

BILAN DE LA CARTE COMMUNALE

Potentiel en densification et extensions constructibles de la Carte Communale existante

La carte communale d'Ispagnac, approuvée en 2006, est compatible avec les documents opposables et relatifs aux risques naturels suivant :

- Le Plan de prévention des risques d'Inondation
- Le Plan de prévention des risques naturels « Eboulements et mouvements de terrain »

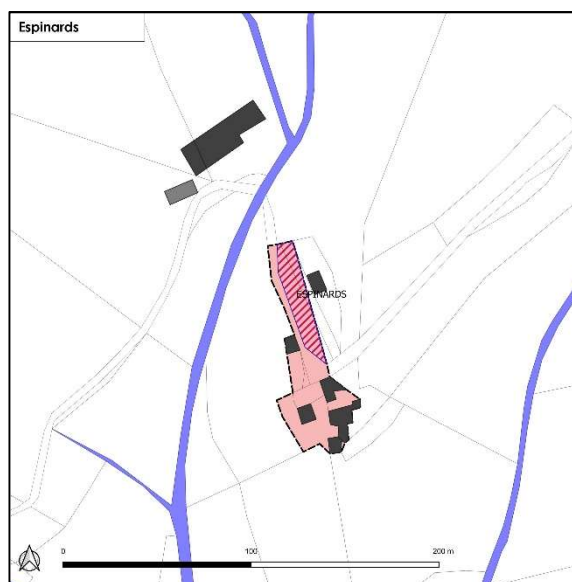
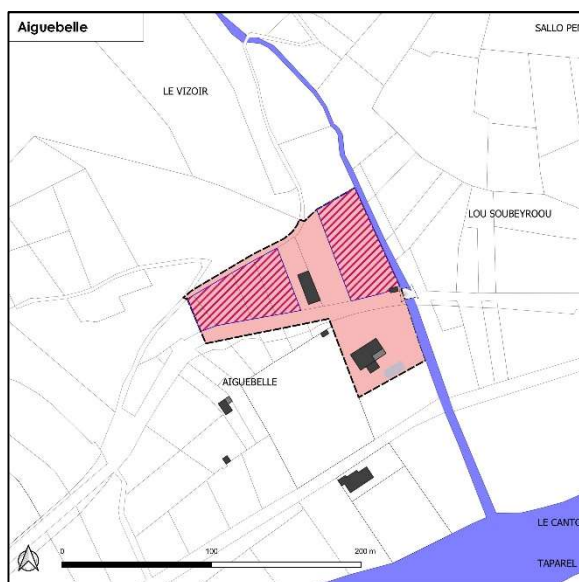
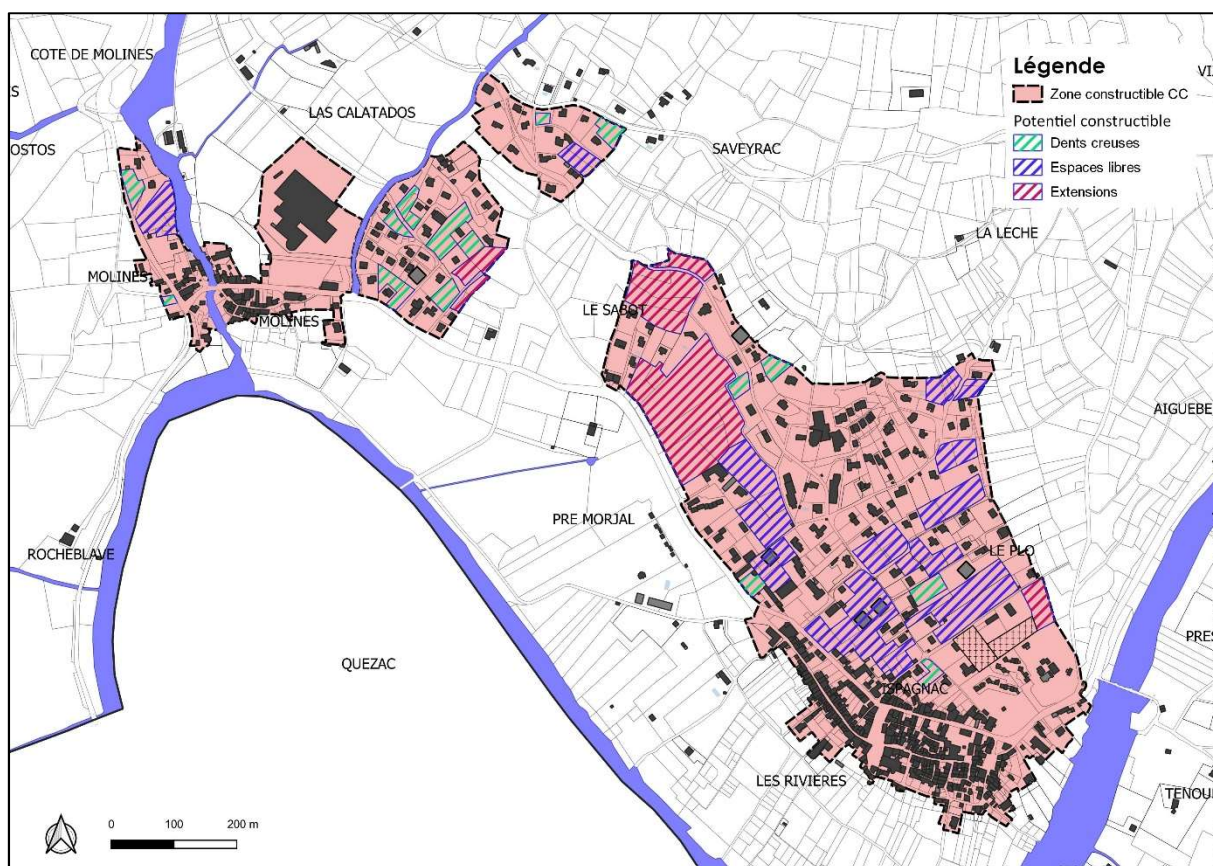
Ces deux risques, qui impactent particulièrement le centre-bourg et Molines, conditionnent le zonage.

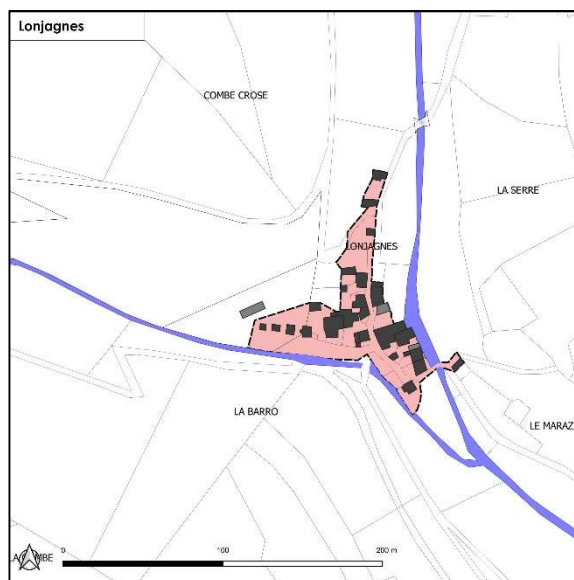
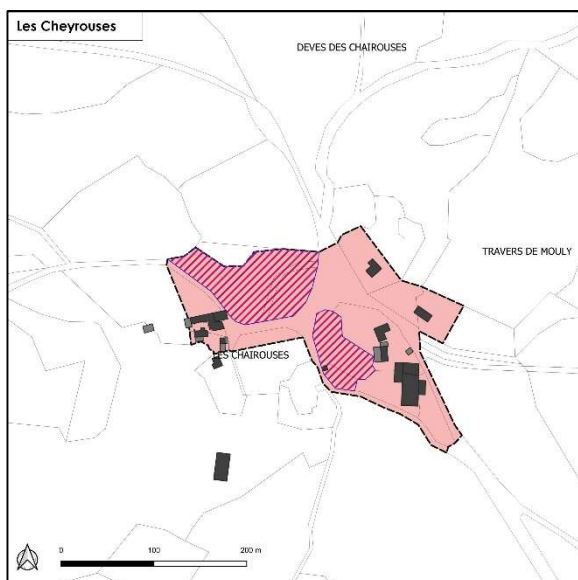
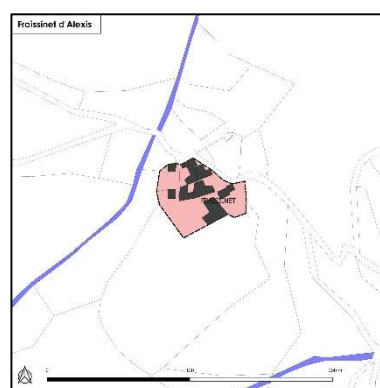
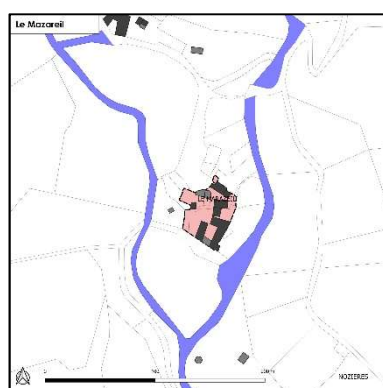
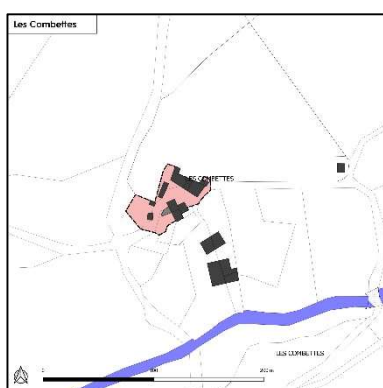
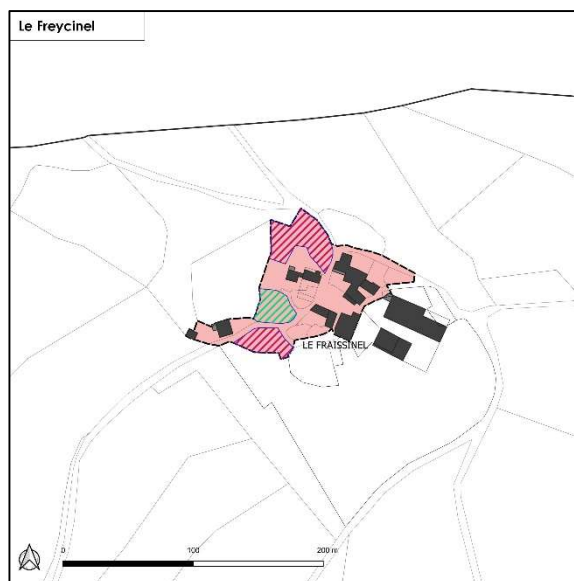
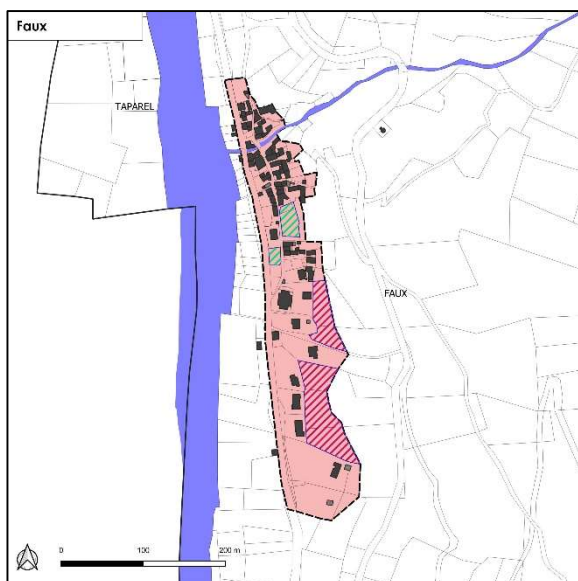
Zone constructible	Potentiel	Double polarité Bourg d'Ispagnac et Molines		Hameaux	
		<i>dont dents creuses et espaces libres</i>	<i>dont extensions de la tache urbaine</i>	<i>dont dents creuses et espaces libres</i>	<i>dont extensions de la tache urbaine</i>
660 662 m ²	151 443 m ²	74 431 m ²	46 561 m ²	2 558 m ²	27 893 m ²

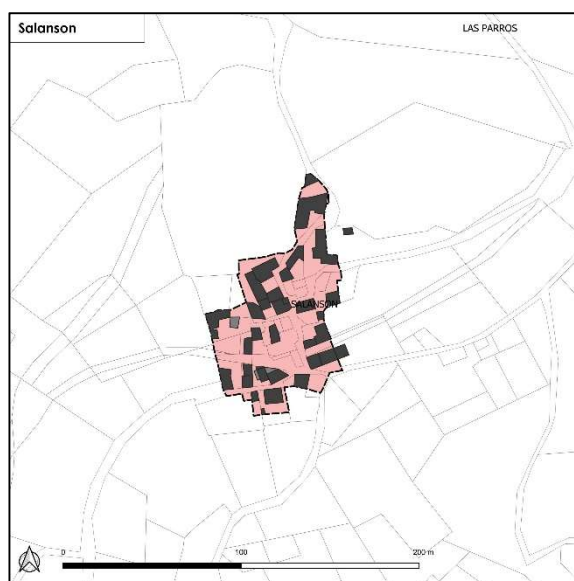
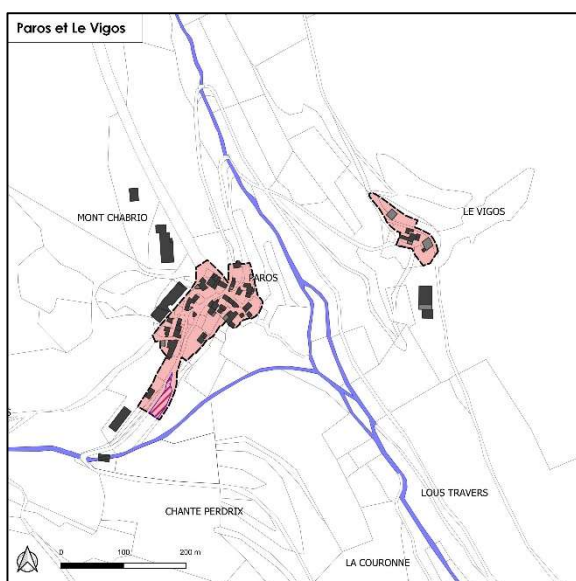
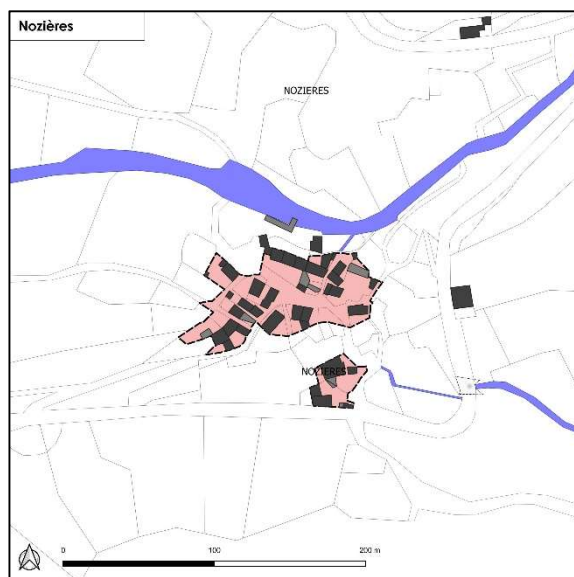
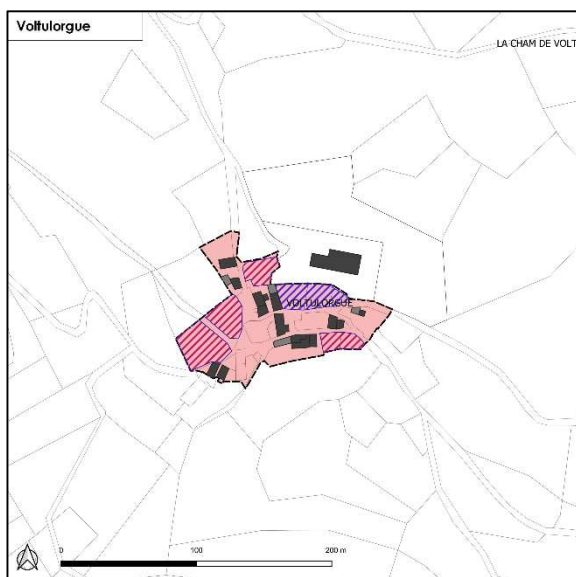
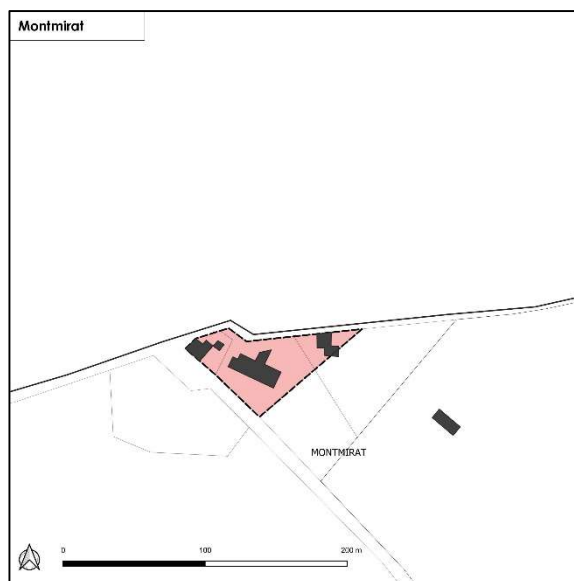
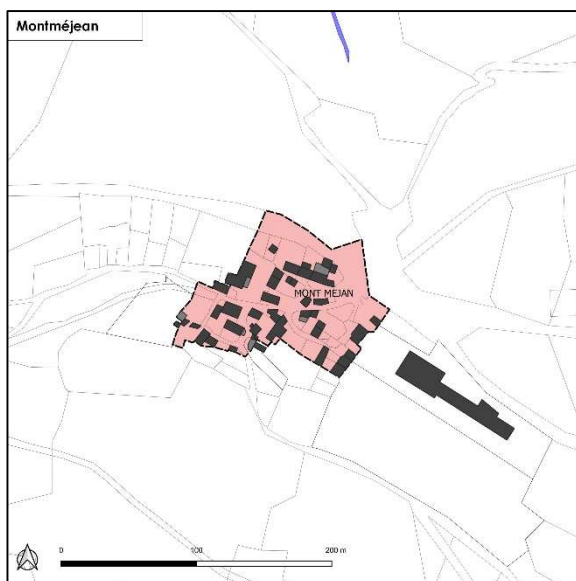
Avec plus de 14 hectares de potentiel total, la carte communale existante propose une offre a priori suffisante par rapport à l'attractivité locale. Mais la commune est confrontée à une forte **rétenction foncière qui pénalise de fait le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles populations.**

C'est ce constat qui a poussé à la révision de la carte communale.

2. Potentiels constructibles de la carte communale par tissu bâti







RAPPORT AUX RISQUES ET SERVITUDES

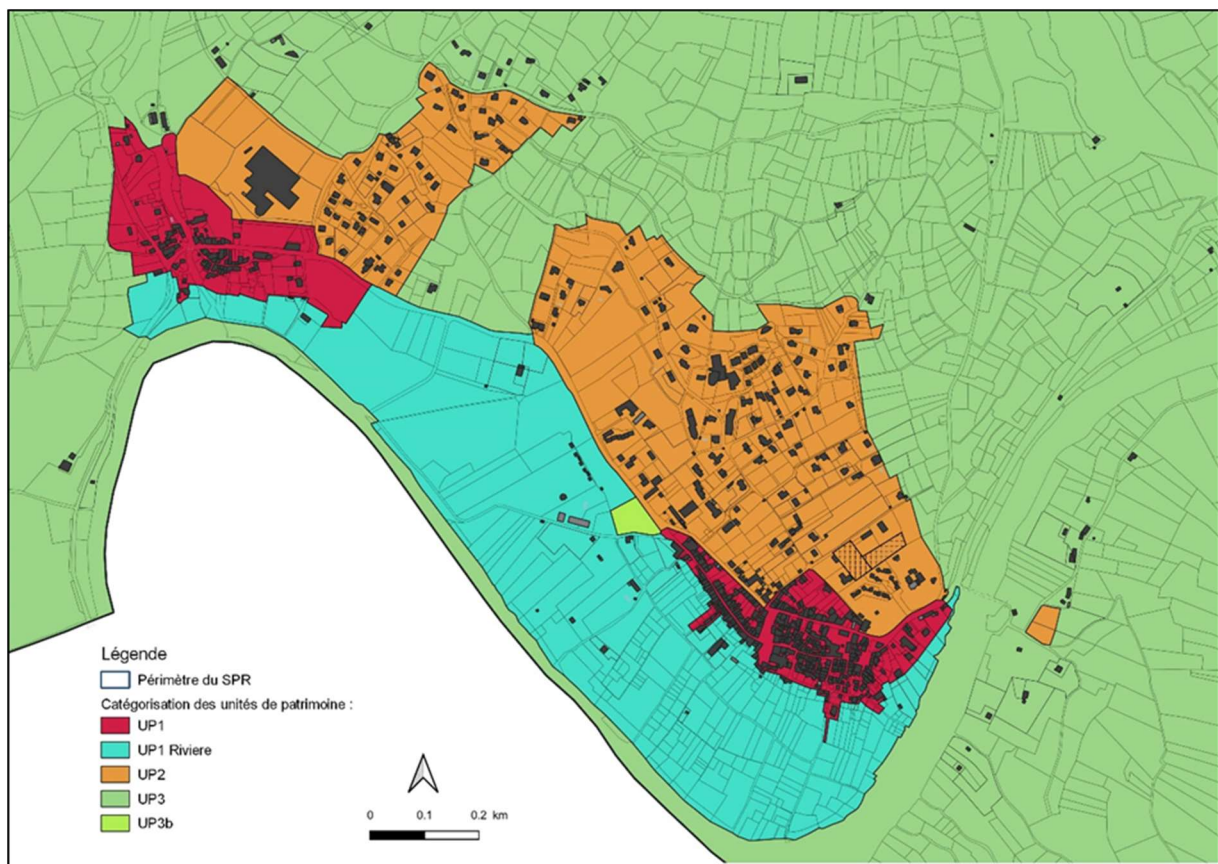
Le développement de la commune d'Ispagnac s'insère dans **un cadre relativement contraignant** notamment en raison :

- De caractéristiques architecturales et paysagères qui ont conduit à la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable ;
- D'un rapport aux risques important lié à la topographie et à la géologie des lieux.

Perspectives de développement offertes par le SPR

Le règlement spécifique du SPR est composé de trois zones, dites « Unités de patrimoine », dont deux autorisent les nouvelles constructions. La carte communale doit ainsi être compatible avec ces périmètres.

Les zones révisées du SPR qui autorisent les nouvelles constructions donnent de nouvelles possibilités d'extensions à la carte communale.



1. Site Patrimonial Remarquable zoomé sur le secteur du bourg et de Molines.

Le SPR d'Ispagnac définit 3 unités de patrimoine pour chacune desquelles une réglementation particulière s'applique, à savoir :

- **UP1 (ville intra-muros et noyaux villageois) :**

Toute intervention sur le bâti ancien doit respecter l'intégrité de l'ensemble bâti et doit concourir à sa mise en valeur. Tout projet sera soumis à l'avis conforme de l'ABF. Des règles spécifiques s'appliquent pour tous travaux sur cette zone. Les constructions neuves sont autorisées sous réserve du respect de certaines règles et recommandations.

Sous zone UP1 (les rivières) :

Toutes les constructions nouvelles sont interdites. Les constructions existantes peuvent être restaurées conformément aux règles générales de la zone UP1.

- **UP2 (abords d'Ispagnac et de Molines) :**

Toute intervention sur le bâti ancien doit respecter l'intégrité de l'ensemble bâti et doit concourir à sa mise en valeur. Tout projet sera soumis à l'avis conforme de l'ABF. Les travaux dans cette zone doivent respecter les règles spécifiques de la zone UP1. Les constructions neuves sont autorisées sous réserve du respect de certaines règles et recommandations plus souples qu'en zone UP1.

- **UP3 (espaces naturels) :**

Toute intervention sur le bâti ancien doit respecter l'intégrité de l'ensemble bâti et doit concourir à sa mise en valeur. Tout projet sera soumis à l'avis conforme de l'ABF. Seules les constructions à usage agricole/artisanal/public sont autorisées, sous réserve du respect de certaines règles et recommandations.

Sous zone UP3a (coupure verte entre Ispagnac et Molines) :

Toutes les constructions nouvelles sont interdites.

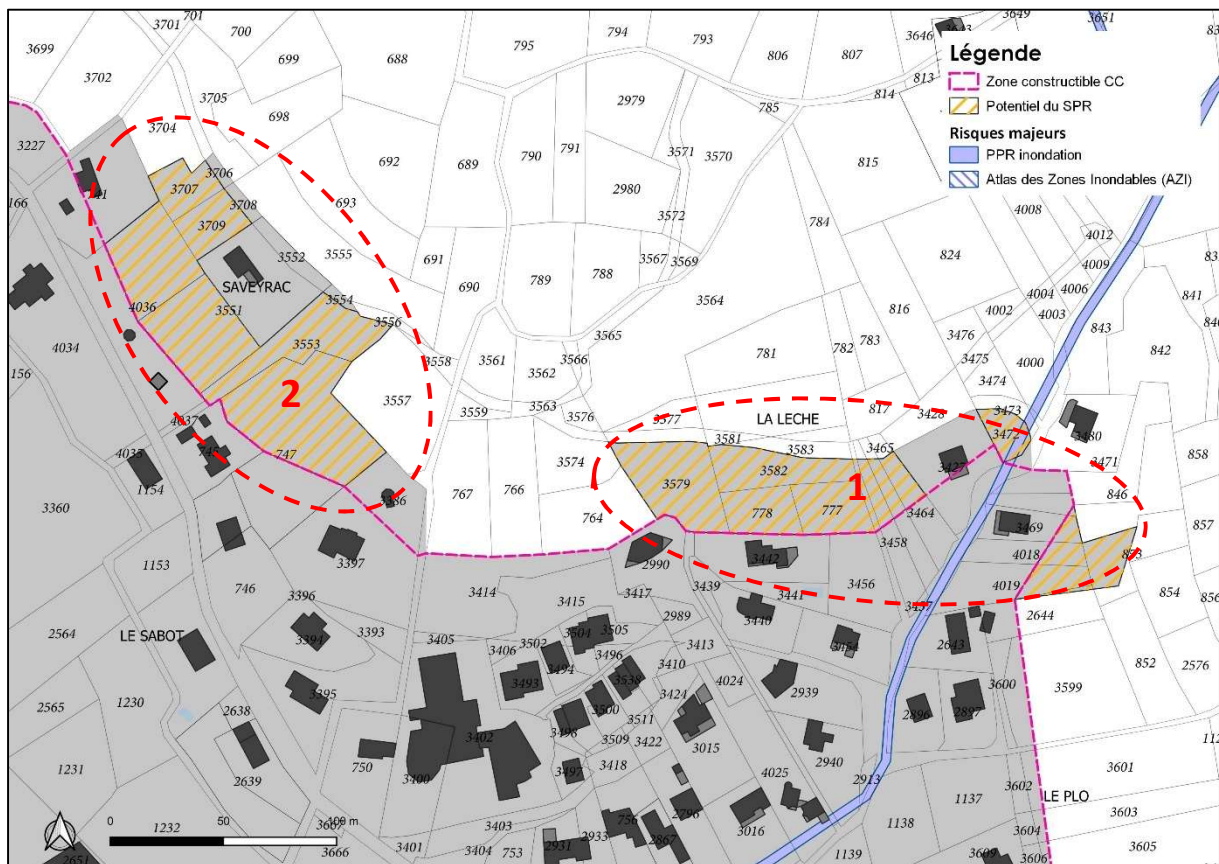
Sous zone UP3b (zone d'accueil de camping-cars à Ispagnac) :

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 RD907b.

Par principe, la carte communale exclut toute zone constructible de la zone UP3.

Tous les secteurs potentiels de développement offerts par le SPR sont localisés et analysés dans les pages suivantes.

1. La Lèche – Saveyrac



1- La Lèche

Secteur situé en dehors des zones de risques, sur les hauteurs d'Ispagnac. Fortes pentes, terrassements nécessaires.

Problématique d'alimentation en eau potable sur la partie haute (au-dessus de 570m). Nécessité d'installer un surpresseur à la charge des usagers, même en dessous de cette limite.

A l'extrémité Est, un secteur boisé de pente, non adapté.



2- Saveyrac

Secteur situé en dehors des zonages de risques, sur les hauteurs d'Ispagnac.

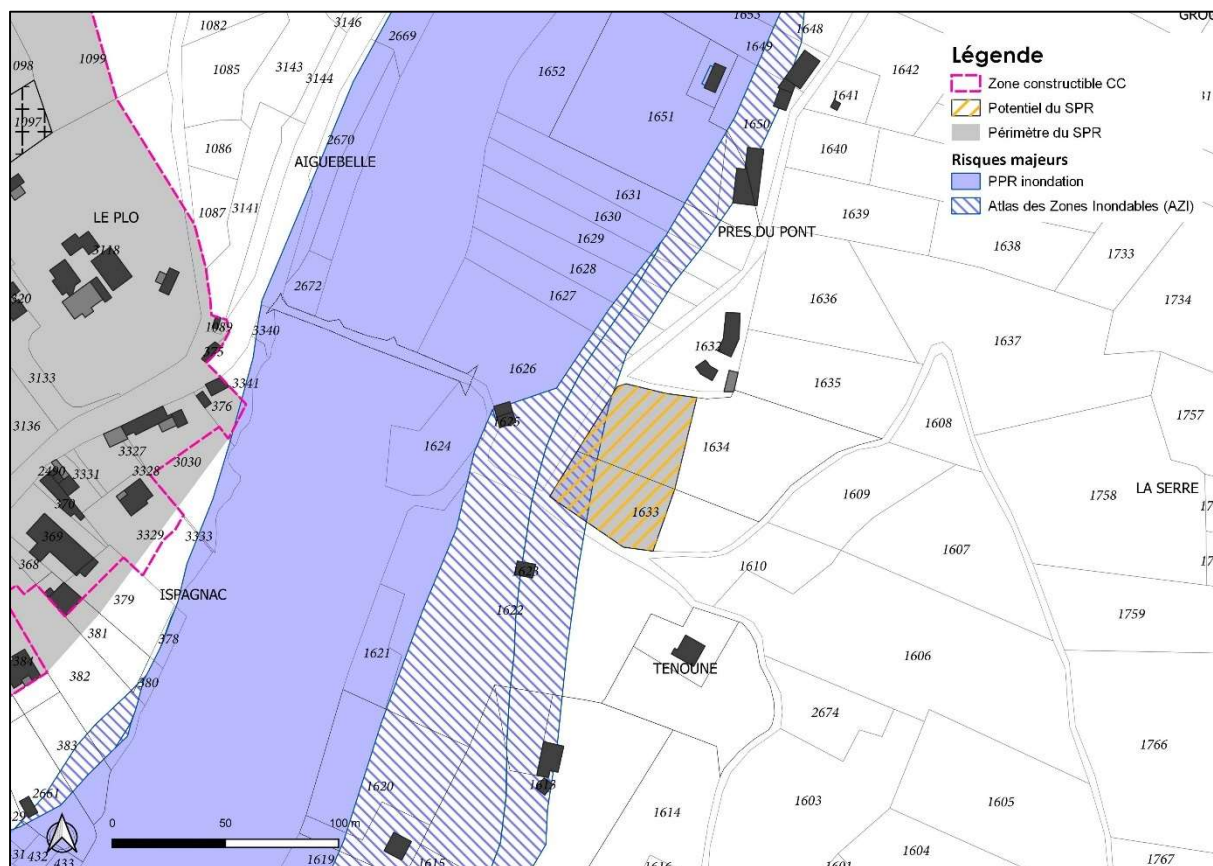
Fortes pentes, terrassements importants à réaliser.

Alimentation en eau potable possible en-dessous de 570m.

Majeure partie boisée.



2. Pont d'Ispagnac



Discontinuité avec le bourg-centre d'Ispagnac. Pas de tache urbaine.

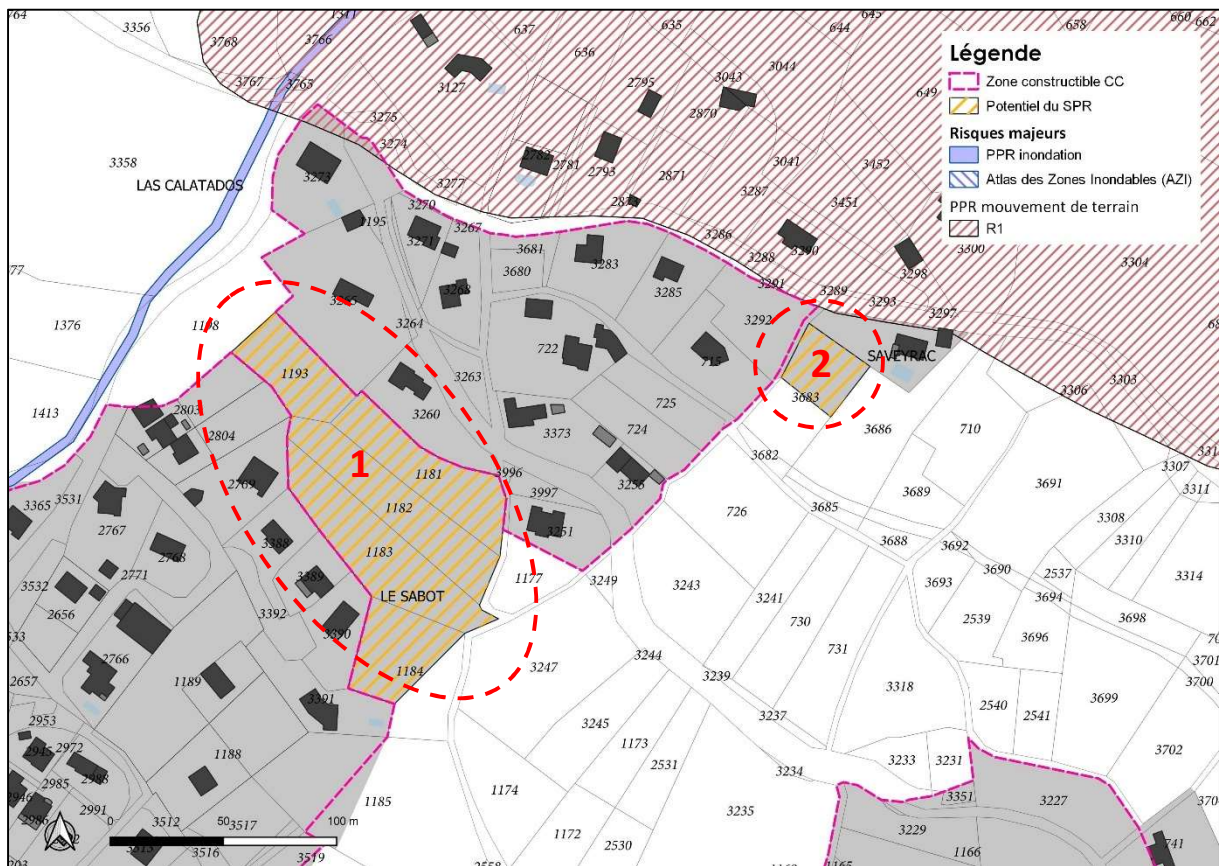
Partie Ouest couverte par le zonage de l'AZI.

Parcelles boisées ayant fait l'objet d'un défrichement récent.

Exposition peu adaptée à un développement de l'urbanisation.



3. Hauts de Molines



1- Zone interstitielle

Secteur situé en dehors des zonages de risques, sur les hauteurs de Molines.

Corridor écologique d'espèces communes – fréquentation moyenne.

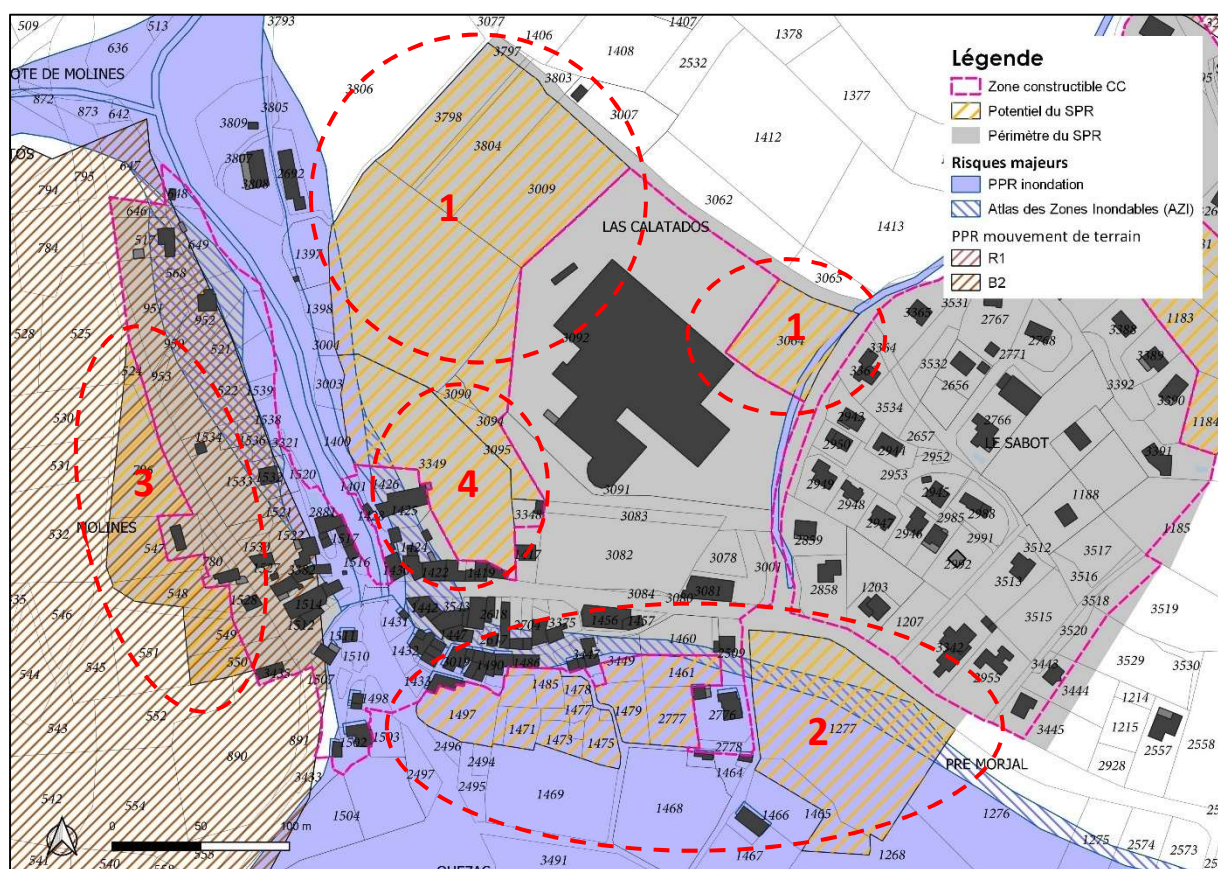


2- Emprise réduite au Nord

Espace limité pouvant accueillir 1 lot ou l'extension d'un lot.

Secteur jouxtant le zonage du PPR R1 (inconstructible).

4. Molines



1- Abords proches de l'usine

Secteurs jouxtant l'usine et réservés pour son éventuelle extension.

A l'Ouest (droite sur la photo ci-contre), emprise importante mais déconnectée du hameau historique ou des développements récents.

Nuisances liées au fonctionnement de l'usine.



2- Contrebas de la RD

Potentiel important notamment en partie Est (bas de la photo ci-contre). Connecté avec le hameau historique.

Secteur largement impactée par les zonages inondables :

- PPRI
- AZI

Secteur accidentogène en contrebas de la RD.



3- Ouest de Moline

Secteur de pente à l'Ouest du hameau historique de Moline. Aménagement nécessitant des terrassements importants.

Rampe d'accès existante depuis la RD.

Secteur identifié dans le PPR mouvement de terrain type B2 (nouvelles constructions autorisées à l'exception des ERP).



4- Entre le hameau historique et l'usine

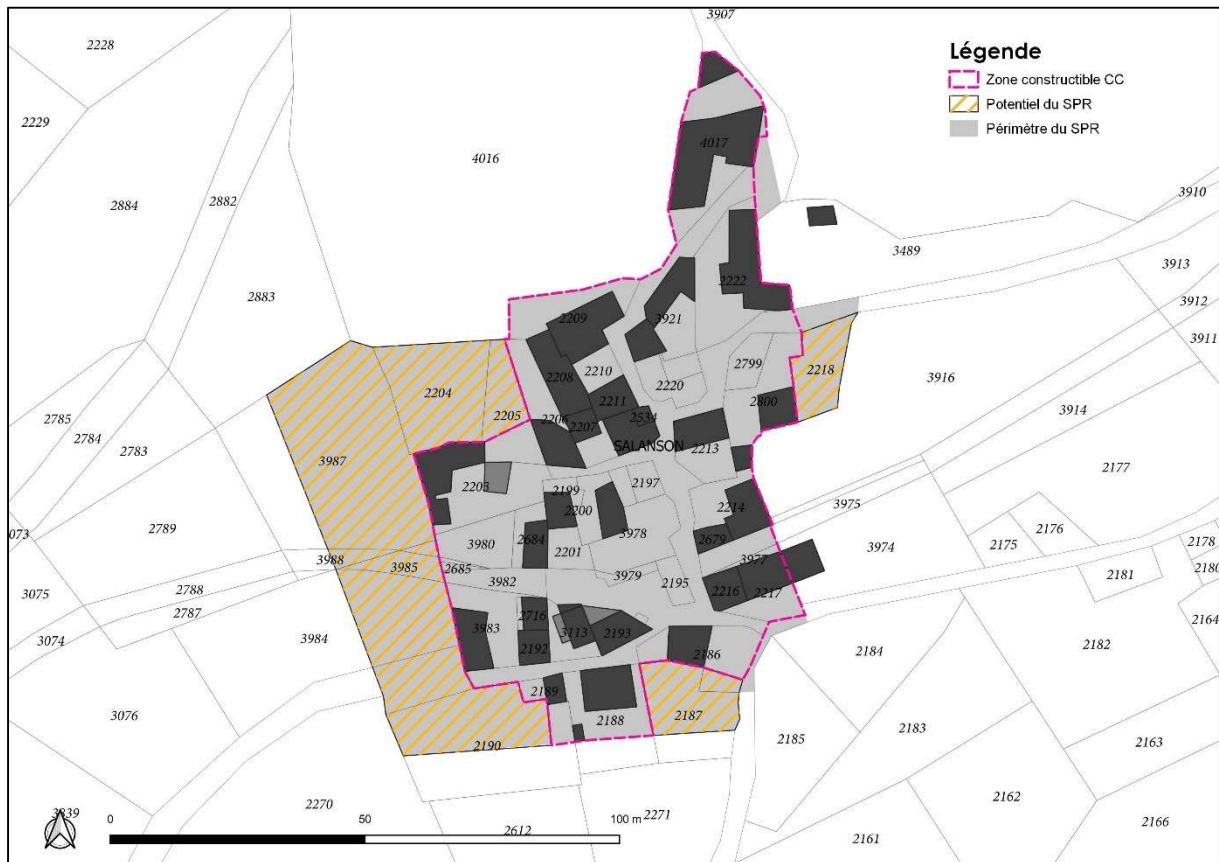
Potentiel important à proximité immédiate du hameau historique.

Secteur préservé des zones à risques (partie Ouest très légèrement impactée par le zonage du PPRI/AZI).

Nuisances liées au fonctionnement de l'usine.



5. Salanson



Hameau résidentiel au caractère patrimonial à conserver / valoriser.

Secteurs de pente peu adaptés.
Problématique d'accès.



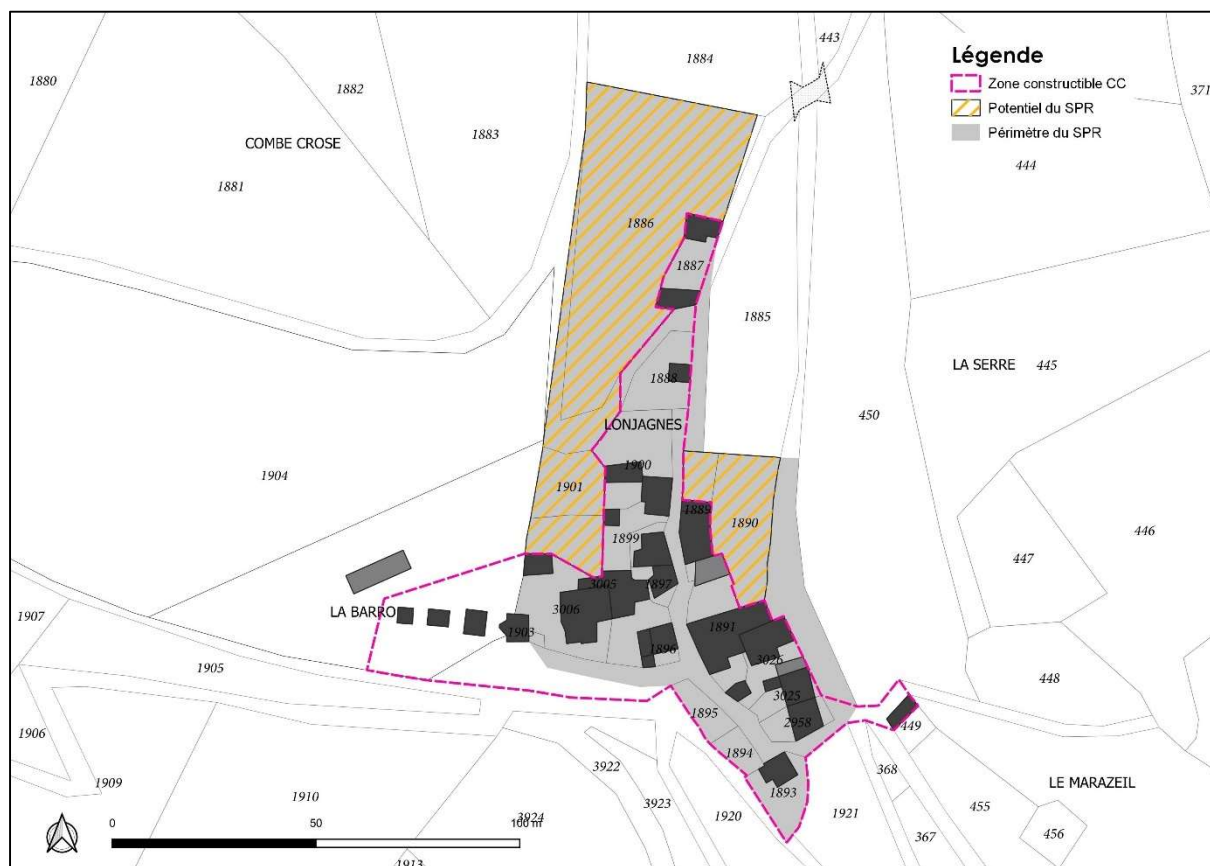


Parcelles au Sud du hameau
inaccessibles (terrasses, jardins).

Partie Est : demande particulière (projet habitation exploitant agricole) validée dans la révision du SPR. Situé en partie haute du hameau. Photo ci-contre.



7. Lonjagnes

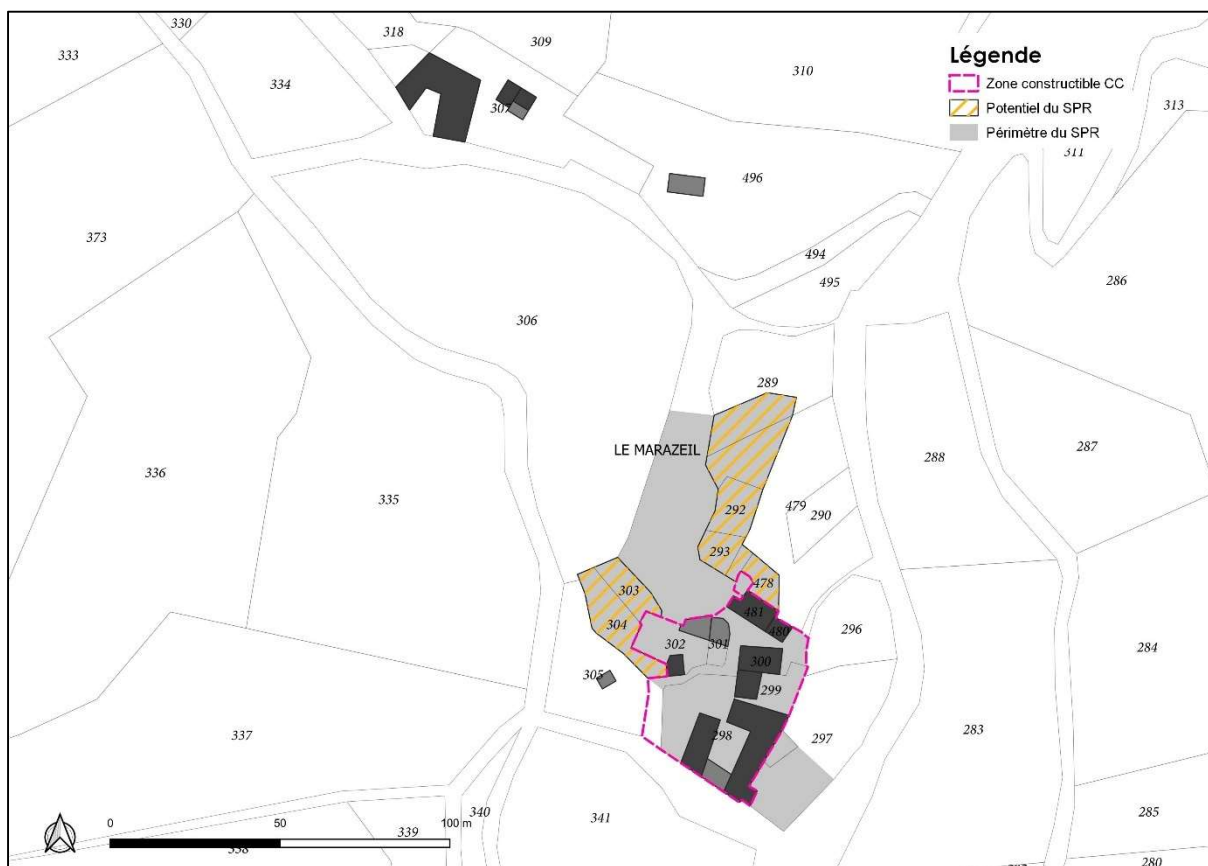


Petit hameau enclavé / impasse. Nombreuses réhabilitations. Pas de constructions récentes.

Secteurs boisés, fortes pentes, problématique d'accessibilité.



8. Le Marazeil

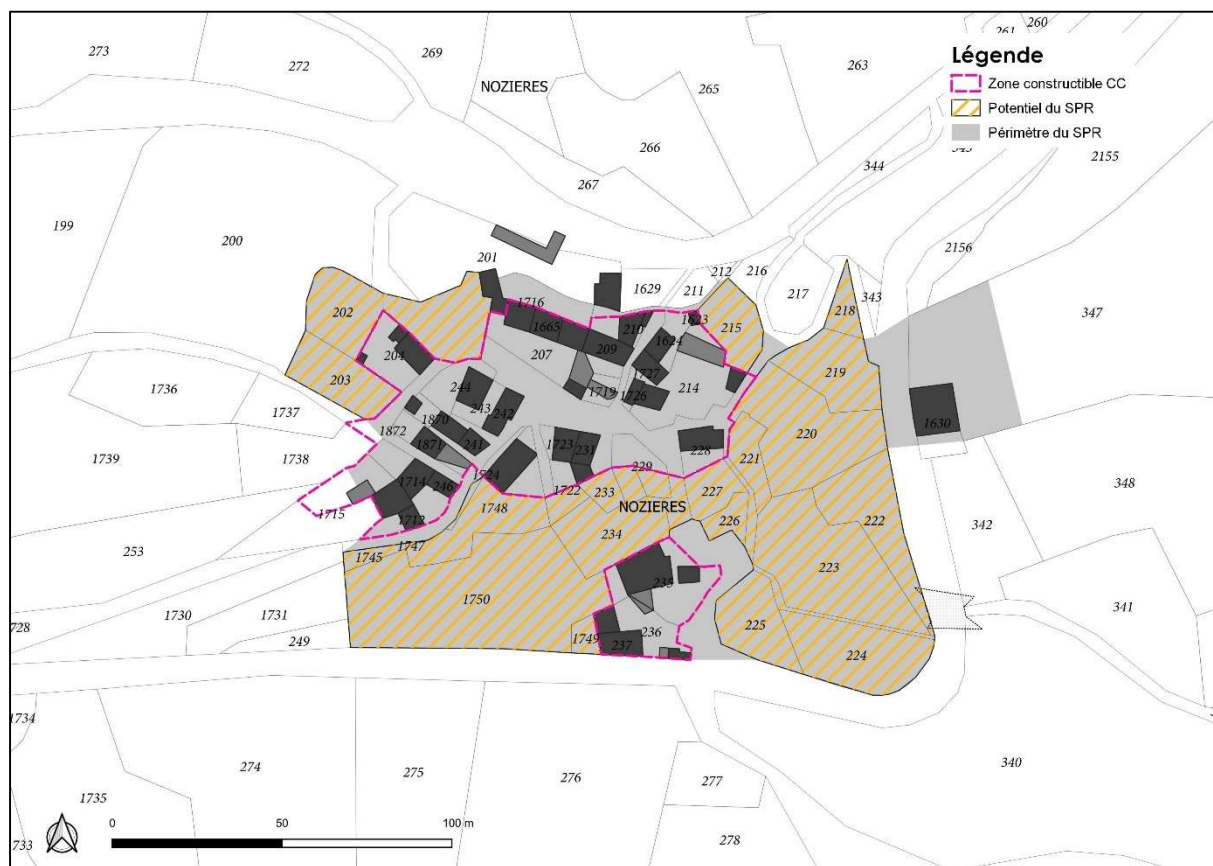


Petit hameau historique sans constructions récentes. Nombreuses réhabilitations.

Problématique d'accès. Hameau en impasse.



9. Nozières



Potentiel de développement important mais localisation très peu adaptée.

Secteur de pente enclavé entre le hameau historique et la RN106 (second plan photo ci-contre), particulièrement passante.

Petit potentiel au Nord-Ouest pouvant répondre à une demande en lien avec l'activité économique (aire de loisirs Les Cascades).



10. Les Combettes



Petit potentiel jouxtant un hameau agricole.

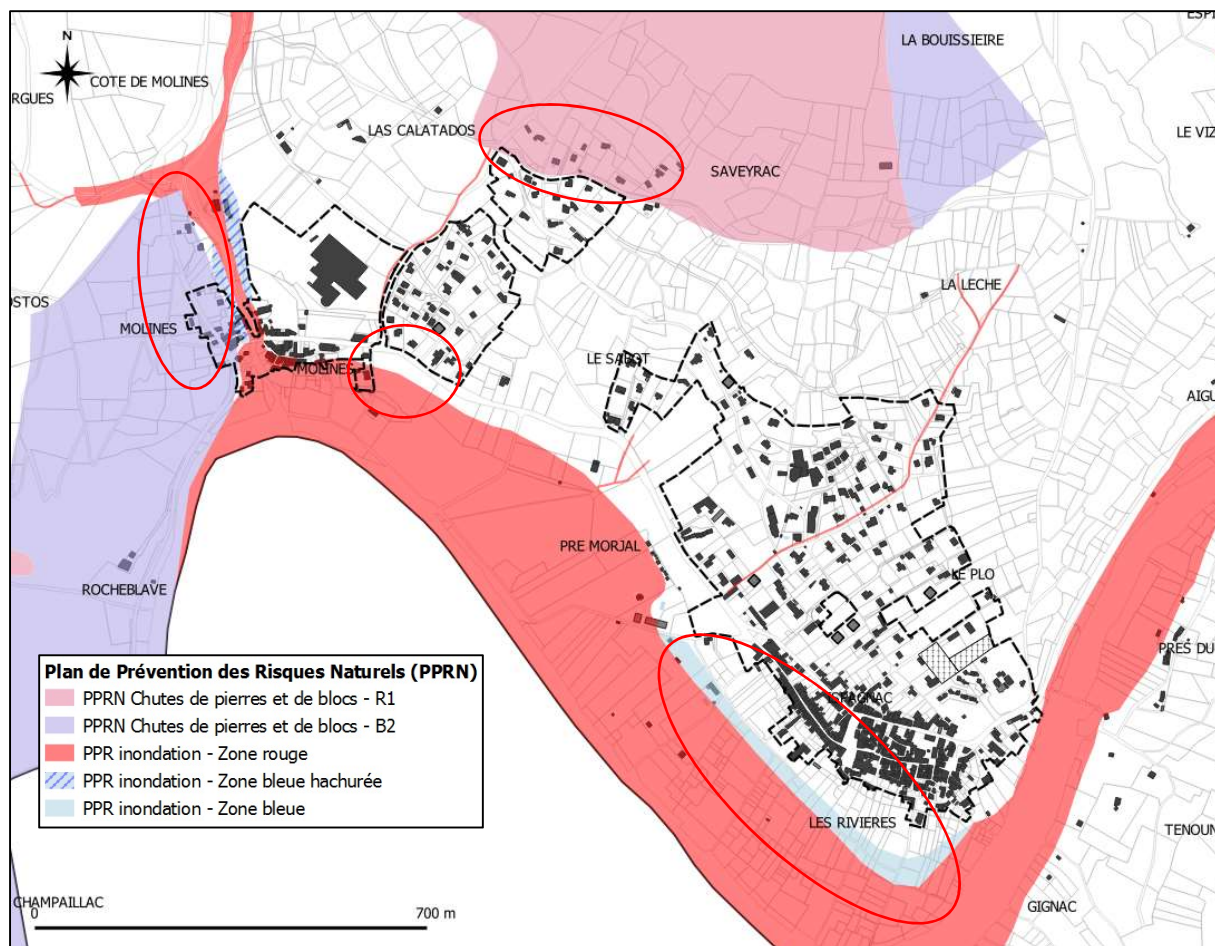
Bâtiments agricoles importants au Sud du hameau. Nuisances potentielles en lien avec l'activité agricole.

Conséquences des principaux risques

Le secteur du centre-bourg d'Ispagnac et le secteur de Molines sont particulièrement impactés par les risques d'inondation et les risques de mouvements de terrain.

Ces documents sont à prendre en compte par la carte communale et réduisent de fait les possibilités de construction :

- La plaine agricole du Tarn est en grande partie inconstructible à cause d'un aléa d'inondation fort. Cela explique une urbanisation « naturellement » développée au Nord de la route départementale et possède l'avantage d'avoir jusque-là permis la préservation du pourtour du centre ancien d'Ispagnac, dont le SPR suit le périmètre.
- Du côté de Molines, les hauteurs sont confrontées à un risque fort de mouvements de terrain, ce qui limite l'urbanisation au Nord. Les risques d'inondation constituent également un frein, et rendent inconstructibles certaines parcelles au Sud de la route départementale, retirant environ 1,5 hectares de potentiel constructible.



2. Les zonages des Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquant sur le secteur du bourg et de Molines

Se référer au document 1.3 *Etat initial de l'environnement*, partie Risques, Servitudes et Prescriptions pour plus de détail.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

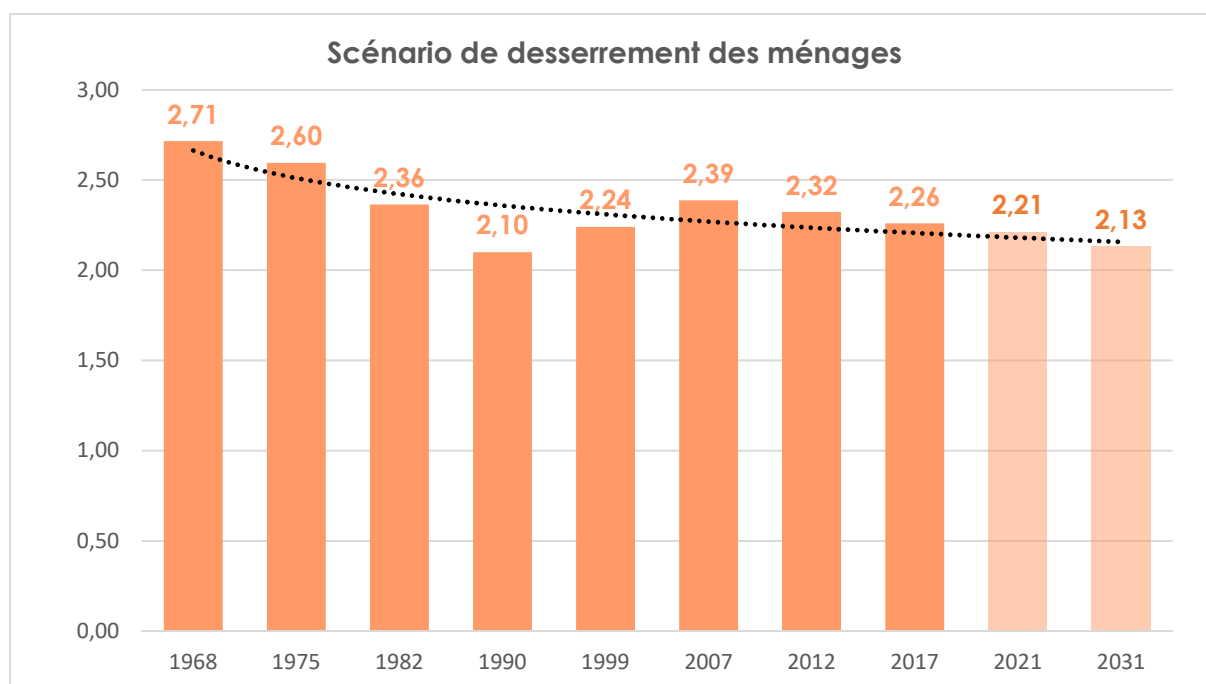
Programmation

Le territoire de la commune d'Ispagnac n'est pas couvert par le périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), dont le rôle principal est de définir une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'une aire urbaine.

Cependant, dans un souci de limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols, **plusieurs paramètres doivent être pris en considération pour définir le projet de développement.**

1. Nombre d'habitants par ménage

Le nombre d'habitants par ménage est de 2,26 (INSEE 2017), ce qui représente un niveau moyen, mais supérieur aux données départementales (2,06 en Lozère en 2018). Le diagnostic territorial a permis d'établir que la diminution de la taille des ménages observée sur Ispagnac est moins marquée que sur le reste du département. Ce phénomène peut s'expliquer par une attractivité plus importante pour de jeunes ménages et par un vieillissement de la population globalement moins important.



Malgré tout, la pyramide des âges est vieillissante et ce niveau ne saurait être inversé à moyen terme. Le scénario de développement considère donc une diminution de ce chiffre jusqu'à atteindre **2,13 habitants/ménage à l'horizon 2031**. Cette valeur apparaît cohérente avec les évolutions récentes observées.

2. Tendance démographique départementale

D'après les projections démographiques de l'INSEE, le département de la Lozère bénéficierait d'une croissance annuelle moyenne de 0,4% à 0,8% entre 2007 et 2040, pour atteindre à cette échéance plus de 90 000 habitants ; cette croissance serait deux fois supérieure à celle connue entre 1999 et 2007. La recherche d'un cadre de vie plus sain serait à l'origine de ce phénomène.

3. Perspectives à moyen terme : 2032

La carte communale vise un **objectif à 10 ans** permettant de mettre en avant des secteurs de développement à moyen terme.

4. Projet communal

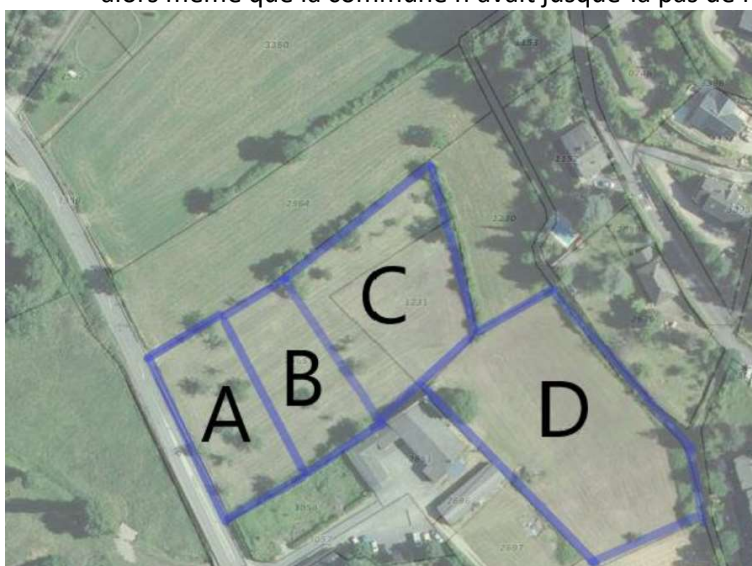
A l'échelle communale, l'évolution démographique sur la période INSEE 2007-2017 est de +0,6%. Suite au redéploiement de zones constructibles, de nouveaux projets sont attendus afin d'accueillir une nouvelle population et de maintenir des ménages déjà présents.

Dans une logique ambitieuse, et afin de profiter de l'attractivité de la commune, le scénario d'évolution est fixé à +0,6% sur la période 2017-2022 et à +0,8% sur la période 2022-2032.

En appliquant une progression démographique de +0,8% par an à la commune d'Ispagnac qui compte 890 habitants en 2017, on obtient une population de 917 habitants en 2022 et **993 habitants en 2032**. Le différentiel entre 2022 et 2032 est donc de +76 habitants.

Cette dynamique ambitieuse est justifiée par :

- Les demandes actuellement nombreuses en matière de terrains constructibles qui ne trouvent pas de réponses dans l'offre existante
- L'inscription dans le programme Petites Villes de Demain qui draine de nouveaux investissements
- L'étude bourg centre en cours qui vise à dynamiser Ispagnac
- Le projet d'un écoquartier porté par la collectivité sur environ 1,3ha en entrée Ouest du bourg, alors même que la commune n'avait jusque-là pas de foncier



Extrait du document d'étude sur l'urbanisation du secteur des Plots (écoquartier)

Secteur A : Espaces partagés
Secteur B : Jardins partagés
Secteur C : Logements sociaux et communaux
Secteur D : Parcelles en accession (8)
L'accès automobile se fait par la RD (accès à la parcelle existant) et des cheminements doux en intérieur d'îlot pourront mener au centre bourg.

L'aménagement final tiendra compte des secteurs où le Damier de la succise a été observé.

Année	Population	Scénario d'évolution
2017	890 (Insee)	+0,6 %
2018	895	
2019	901	
2020	906	
2021	912	
2022	917	
2023	924	+0,8 %
2024	932	
2025	939	
2026	947	
2027	954	
2028	962	
2029	970	
2030	977	
2031	985	
2032	993	

Compte tenu du phénomène de desserrement des ménages, une projection de 2,13 habitants par logement à l'horizon 2031 apparaît cohérente avec les évolutions récentes observées (contre 2,26 hab. / log actuellement).

Le nombre de logements à créer à effet démographique est donc de **$76/2,13 = 36$ logements**.

En plus des logements à effet démographique, le besoin en logements doit tenir compte également de paramètres permettant d'atteindre le point mort, à savoir le nombre de logements nécessaires pour que le niveau de population de 2021 soit maintenu en 2031.

La production de logements à assurer est déduite :

- Du renouvellement du parc : difficile à estimer en l'absence de SCoT. Il n'est pas comptabilisé pour ne pas encourager la consommation d'espace.
- De la progression des logements vacants (ou des résidences secondaires) à compenser. Elle n'est pas comptabilisée pour ne pas encourager la consommation d'espace.
- Du desserrement des ménages : de 2,21 (hypothèse 2022) à 2,13 (hypothèse 2032) habitants par logement.
 $917 \text{ hab} / 2,21 \text{ hab/log} = 415 \text{ log}$ (résidences principales) en 2022. Perte de $0,08 \text{ hab/log} = 415 \times 0,08 = 33 \text{ hab}$
 Nombre de log nécessaires pour compenser = $33/2,13 = 16$ logements

Le différentiel de logements à produire sur la période 2017-2022 est de 13 logements. 7 ont été effectivement produits ; il y en a donc **6 à produire en compensation**.

Au total, le nombre de logements à produire ou réinvestir pour atteindre la population de 993 habitants en 2032 est donc de **6 + 36 + 16 = 58 logements**.

5. Déclinaison du potentiel constructible

5.1. Logements vacants

La commune d'Ispagnac compte 9,3 % de logements vacants en 2017 (soit 77 logements). Ce nombre est en hausse depuis le début des années 2000.

L'objectif pour 2032 est d'inverser la tendance et de **diminuer d'un point** le pourcentage de vacance. Il faut donc réinvestir **7 logements** pour atteindre 70 logements vacants en 2032.

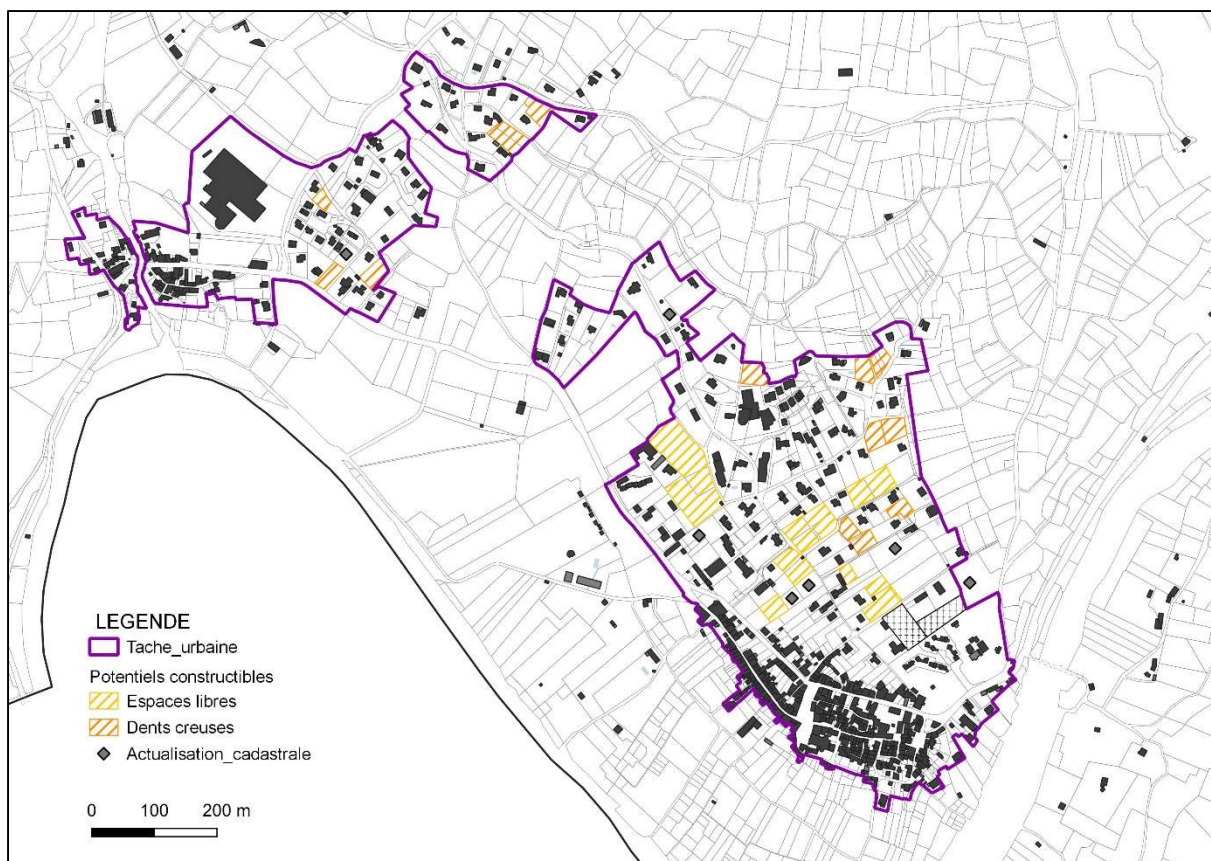
Nous considérons ici que 100% des réhabilitations concernent des résidences principales, afin de ne pas encourager la consommation d'espace par ailleurs.

5.2. Transformations / changements de destination

Le potentiel en matière de transformations/changements de destination est également important et l'objectif à l'horizon 2032 est fixé à **4 logements**.

5.3. Dents creuses et espaces libres

Les dents creuses et espaces libres à l'intérieur de la tache urbaine représentent un **potentiel de 37 logements**, pour une superficie totale de 3,66 ha.

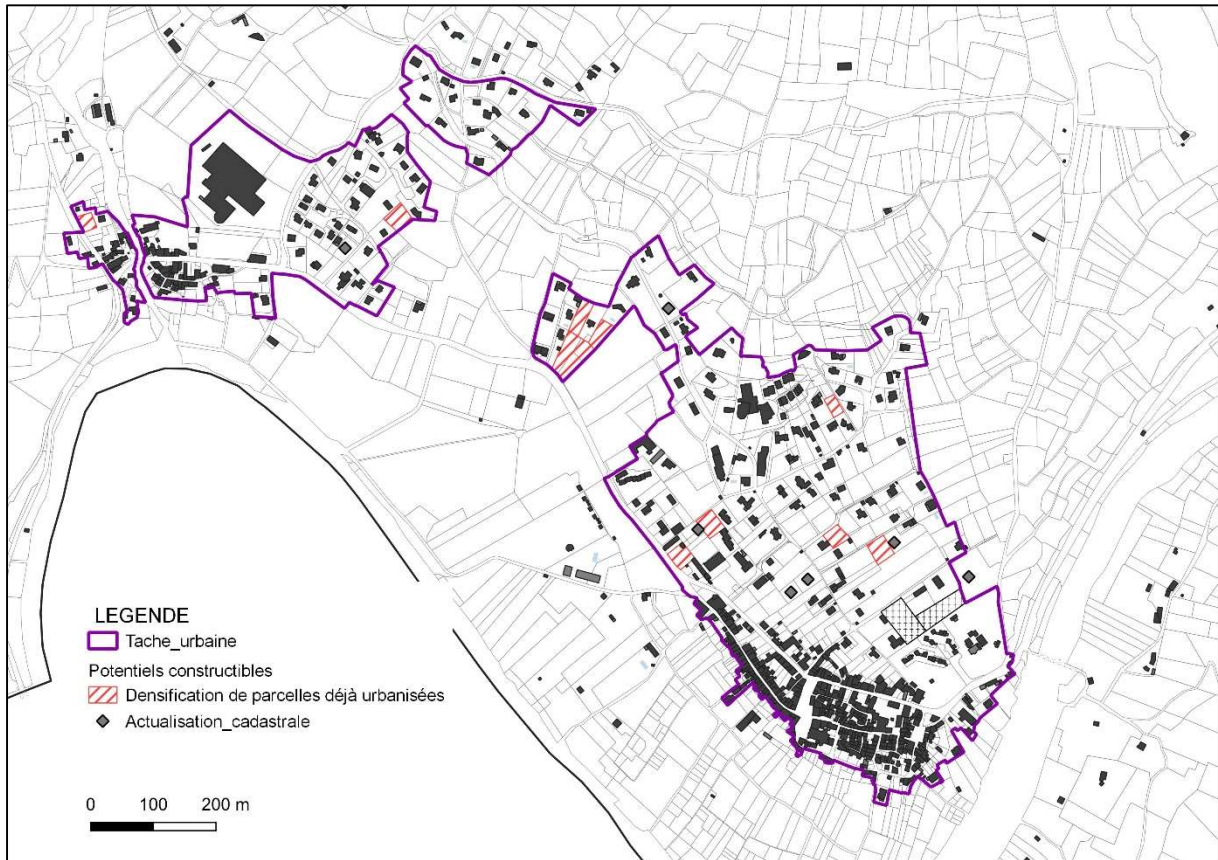


Compte tenu d'un phénomène de rétention massif, observé à l'échelle communale sur la dernière décennie, un ratio de 66% (2/3) de rétention foncière est appliqué.

Ainsi le potentiel retenu à l'intérieur de tache urbaine s'élève à **12 lots**.

5.4. Densification

L'analyse des parcelles bâties a permis d'identifier des lots pouvant faire l'objet de divisions parcellaires.



Ce potentiel est de 14 lots, cependant nous considérons une rétention importante sur ces secteurs déjà bâti au regard des permis observés sur les 10 dernières années.

Ainsi le potentiel retenu en densification se limite à **1 lot** (90% de rétention).

Rappel :

- **58 logements à produire ou à réinvestir d'ici 2032**
 - Via la réhabilitation de logements vacants : 7 logements
 - Via la transformation/changement de destination : 4 logements
- **47 logements sont donc à produire en construction neuve**
 - 13 logements peuvent être construits à l'intérieur de la tache urbaine
- **34 logements sont donc à produire en extension.**

5.5. Extensions urbaines

La production de 34 logements en extension urbaine représente une consommation de 3 ha si l'on considère l'objectif de 800 m² par logement (surface inférieure à la surface moyenne des lots bâtis observés dans les 10 dernières années).

La rétention foncière est à prendre en considération. Elle est réelle, au regard des emprises constructibles de la carte communale et de ce qui a été véritablement urbanisé par rapport aux demandes exprimées.

Elle se justifie par des indivisions parfois complexes et un prix des terrains constructibles qui n'est pas incitateur pour la vente.

Le coefficient nécessaire à la prise en compte de cette rétention est de 1,5.

Enfin, 800 m² représente une surface nette qui ne prend pas en compte d'éventuels aménagements de voiries et d'espaces communs dans des opérations d'ensemble (en particulier l'écoquartier).

La situation des terrains constructibles en extension est à cet égard très variable. Ils peuvent aussi bien être urbanisés au coup par coup que nécessiter des opérations d'ensemble, où la proportion des voiries et espaces communs représentent habituellement de 15 à 25% de l'emprise totale.

Il est donc proposé une part de 10% appliquée à l'ensemble des terrains constructibles en extension.

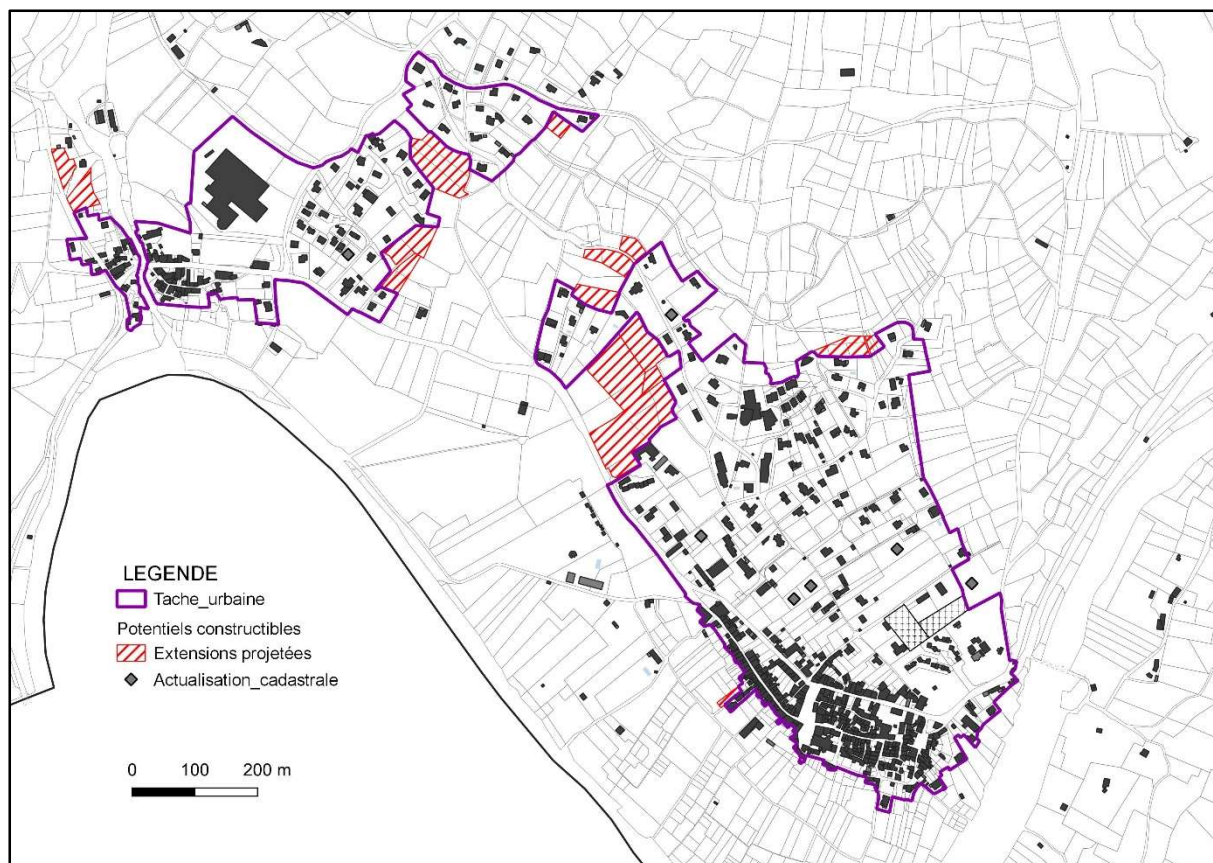
La superficie totale à vocation résidentielle en extension urbaine de la commune d'Ispagnac est donc de :

$$\begin{aligned} 34 \times 800 \times 1,1 &= 3 \text{ ha (objectif de développement)} \\ \times 1,5 &= 4,5 \text{ ha (avec application de la rétention foncière)} \end{aligned}$$

Ces terrains constructibles sont à comparer avec les emprises constructibles d'environ 7 ha dans la carte communale existante, soit le déclassement d'environ 2,5 ha.

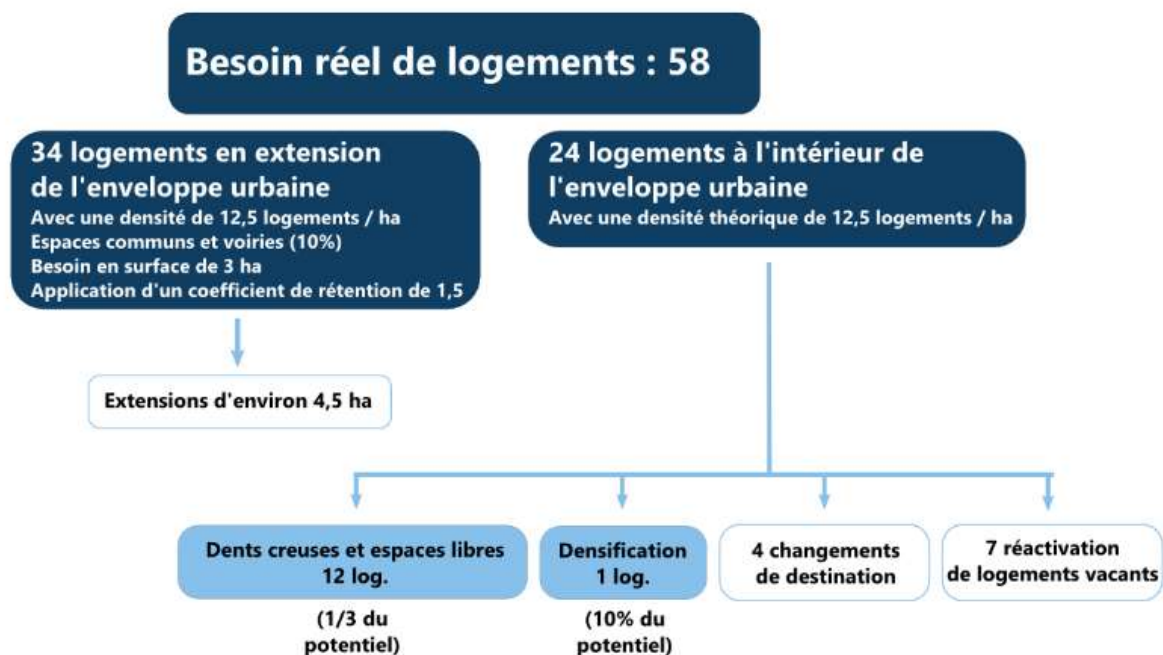
Le diagnostic a montré une consommation d'espace d'environ 1 600 m² de moyenne par logement dans les 10 dernières années. Pour 34 logements, cela représenterait une consommation de plus de 5,4 ha (sans prise en compte de la rétention et du coefficient de voiries et espaces communs).

La carte communale répond donc bien à une logique de limitation de la consommation d'espace qui va dans le sens à terme d'une « artificialisation 0 » même si elle ne la divise pas strictement par 2.



Extensions programmées dans les secteurs du Bourg et de Molines

6. Schéma de synthèse



Répartition des zones constructibles

1. Les zones déclassées par rapport à la carte communale existante

1.1. Pastillage

Le « pastillage » de la carte communale existante d'Ispagnac peut encourager l'urbanisation diffuse, qui ne répond pas aux principes d'un développement durable par rapport aux possibles impacts sur l'environnement, le paysage et les espaces agricoles : dégradation de certains paysages, mitage de terres agricoles, augmentation des déplacements et de la consommation d'énergie, etc.

L'article L-122.5 du code de l'urbanisme dispose :

L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ces zones de pastillage dérogent donc à la loi Montagne : le seuil d'un nombre de constructions principales significatif pouvant être considéré comme un « *groupement* » n'est pas atteint.

Ainsi les zones constructibles existantes sur les secteurs de Les Cheyrouses, Espinards, Aiguebelle et Montmirat sont supprimées.

1.2. Enjeux agricoles et paysagers à l'intérieur de la tache urbaine

Certains secteurs à l'intérieur de la tache urbaine du bourg d'Ispagnac ont fait l'objet d'un déclassé. Il s'agit de **secteurs agricoles historiques au Nord du bourg-centre** qui caractérisent ce territoire. Cette activité peut être professionnelle (vigne, arboriculture, maraichage) mais également de loisir (type jardin potager, verger de famille). Certaines parcelles ne sont plus exploitées mais peuvent le redevenir.

Le diagnostic a montré que l'urbanisation récente au Nord du bourg historique d'Ispagnac s'est faite sur un parcellaire agricole, à vocation essentiellement maraîchère et arboricole. Les terrains libres encore agricoles ou pouvant le redevenir sont désormais devenus l'exception. Leur maintien est d'autant plus un enjeu qui, au-delà de la dimension agricole, se double d'enjeux paysagers et identitaires.

Au cours de la concertation, il est apparu une opposition de la part des propriétaires à ce que des parcelles qui s'apparentaient à des dents creuses soient déclassées.

Le projet final vise à rendre compte de cette double approche, complexe.

La préservation de terres potentiellement agricoles à l'intérieur des tissus bâtis a été ajustée en fonction de demandes exprimées dans le cadre de la concertation pour que des possibilités d'urbanisation restent possibles.



3. Secteurs exclus pour des raisons agricoles et paysagères dans la partie Nord du bourg d'Ispagnac



4. Exemple d'usage agricole à l'intérieur du tissu bâti d'Ispagnac

Les terres exploitées continuent de jouer un rôle dans la qualité du cadre de vie et les respirations paysagères au cœur du tissu bâti.

1.3. Autres secteurs étudiés finalement écartés

Tout au long de la procédure de révision de la Carte Communale, différents secteurs ont été envisagés pour le déploiement de nouvelles surfaces à urbaniser, compte tenu du phénomène de rétention foncière observé malgré le potentiel existant de la Carte Communale en vigueur.

Il ressortait que ces terrains étaient en zone potentiellement constructible du SPR ; la question de les rendre constructibles ou non dans la carte communale a donc été soulevée.

- **Molines, contrebas de la RD907b**

Localisé en extension de la tache urbaine existante, mais malgré tout dans une continuité logique, il a finalement été écarté pour les raisons suivantes :

- problématique inondation sur la moitié Sud de la parcelle ;
- secteur qualifié d'accidentogène en raison de sa localisation en contrebas de la RD ;
- usage agricole avéré (déclaration au RPG 2019).

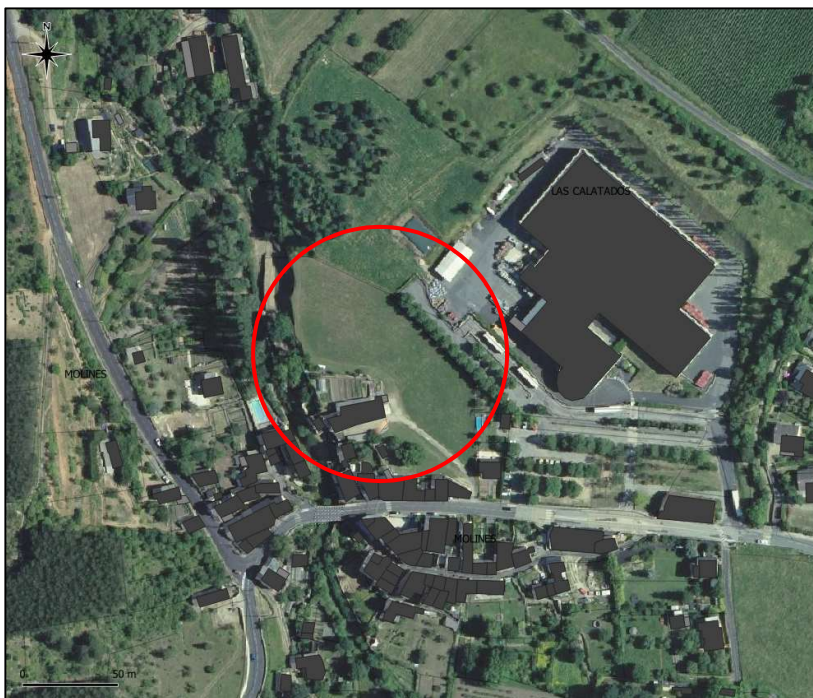


- **Molines, entre l'usine et le tissu historique**

Ce secteur a été étudié puisqu'il était également permis par le SPR.

Localisé en limite Nord de la tache urbaine du tissu historique de Molines, il se trouve enclavé par l'usine d'embouteillage à l'Est. Il a essentiellement été écarté du fait de :

- la problématique inondation en extrémité Ouest du secteur, le long du cours d'eau ;
- la proximité immédiate de l'usine d'embouteillage et de la problématique des nuisances déjà attestée par des conflits de voisinage.



- **Hauteurs d'Ispagnac, secteur La Lèche**

Ce secteur a été étudié puisqu'il était permis, sur la partie Sud, par le SPR révisé.

Localisé en limite Nord de la tache urbaine du développement du bourg-centre d'Ispagnac, sur les contreforts du Rocher de la Table, il a été écarté en partie pour les raisons suivantes :

- problématique de desserte en eau potable, confirmé par le service Eau de la Communauté de Communes. La desserte ne peut être réalisée qu'en dessous de la cote altimétrique 570m NGF ;
- usage agricole avéré et notamment viticole sur une partie du secteur (déclaration au RPG 2019).



1.4. Synthèse des zones déclassées

La carte suivante identifie, au niveau du bourg-centre et Molines, les secteurs de la carte communale existante en extension de la tache urbaine supprimés.

Elle n'illustre donc pas les secteurs écartés à l'intérieur de la tache urbaine qui ont été présentés précédemment.

Dans certains cas, des problématiques d'accessibilité ont également conduit au déclassement. Néanmoins ce qui fonde essentiellement ce déclassement réside dans la nécessité d'aller vers un projet communal vertueux en terme de consommation d'espace.



5. Secteurs de potentiels déclassés sur le bourg d'Ispagnac et Molines

2. Les zones maintenues

2.1. Les zones maintenues à l'intérieur de la tache urbaine

L'ensemble des tissus bâtis du bourg-centre et des principaux hameaux sont maintenus en intégralité à l'exception des lieux-dits des Chairouses, d'Épinards, Aiguebelles et de Montmirat qui ne sont pas considérés comme présentant un tissu bâti significatif.

Seule la double polarité bourg-centre-Molines fait l'objet d'extensions maintenues.

2.2. Les zones maintenues en extension de la tache urbaine

La carte suivante illustre les secteurs de potentiels maintenus en extension de la tache urbaine. Il s'agit dans tous les cas de zones :

- Situées en continuité de l'urbanisation existante ;
- Où l'ensemble des réseaux sont disponibles ;
- Où l'impact sur l'activité agricole est limité, voire nul ;



6. Secteurs de potentiels maintenus sur le bourg d'Ispagnac et Molines

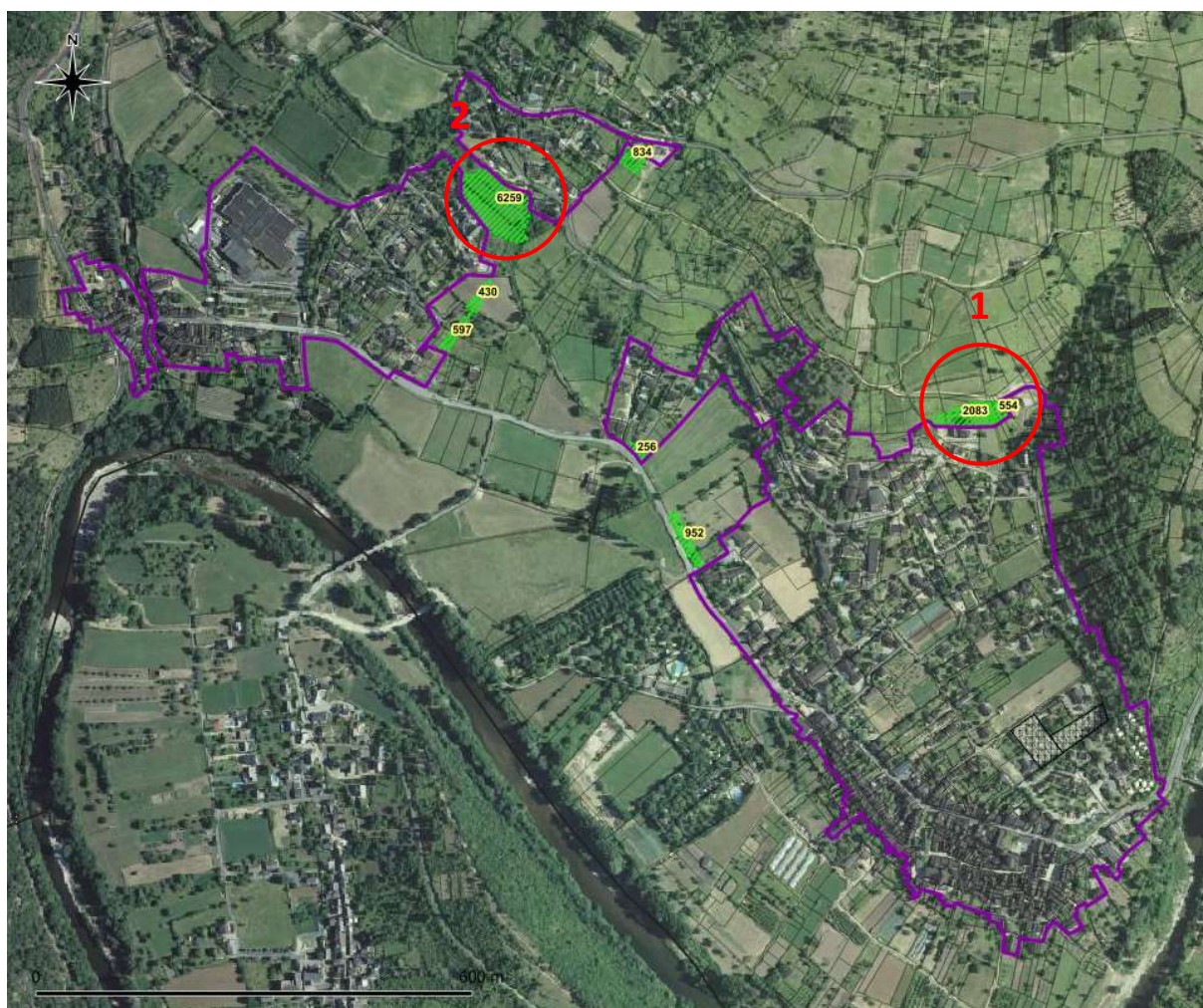
3. Les nouvelles zones constructibles

Les nouvelles zones constructibles sont de 3 types en fonction de leurs vocations :

- Caractère résidentiel ;
- Activité économique ;
- Accueil de camping-cars.

3.1. Nouveaux secteurs constructibles à caractère résidentiel

Sont détaillés ici les nouveaux secteurs constructibles à caractère résidentiel, en extension de la tache urbaine. Ainsi, les secteurs conservés en extension de la tache urbaine ne sont pas abordés.



7. Secteurs de potentiels ajoutés sur le bourg d'Ispagnac et Molines

2 d'entre eux correspondent à des espaces importants ayant fait l'objet de la révision du SPR et sont détaillés ci-après :

- 1- Ispagnac, La Lèche (6259 m²)
- 2- Molines, Nord-Est (2637 m²)

Les autres secteurs, correspondent essentiellement à des ajustements vis-à-vis de la Carte Communale en vigueur et de la réalité terrain. Ils répondent dans tous les cas aux attentes du zonage du SPR modifié.

1- Ispagnac, La Lèche

Comme indiqué précédemment, ce secteur a été conservé en deçà de la côte NGF 570m pour des raisons d'adduction en eau potable (problématique de pression soulevée par les services de la Communauté de Communes).

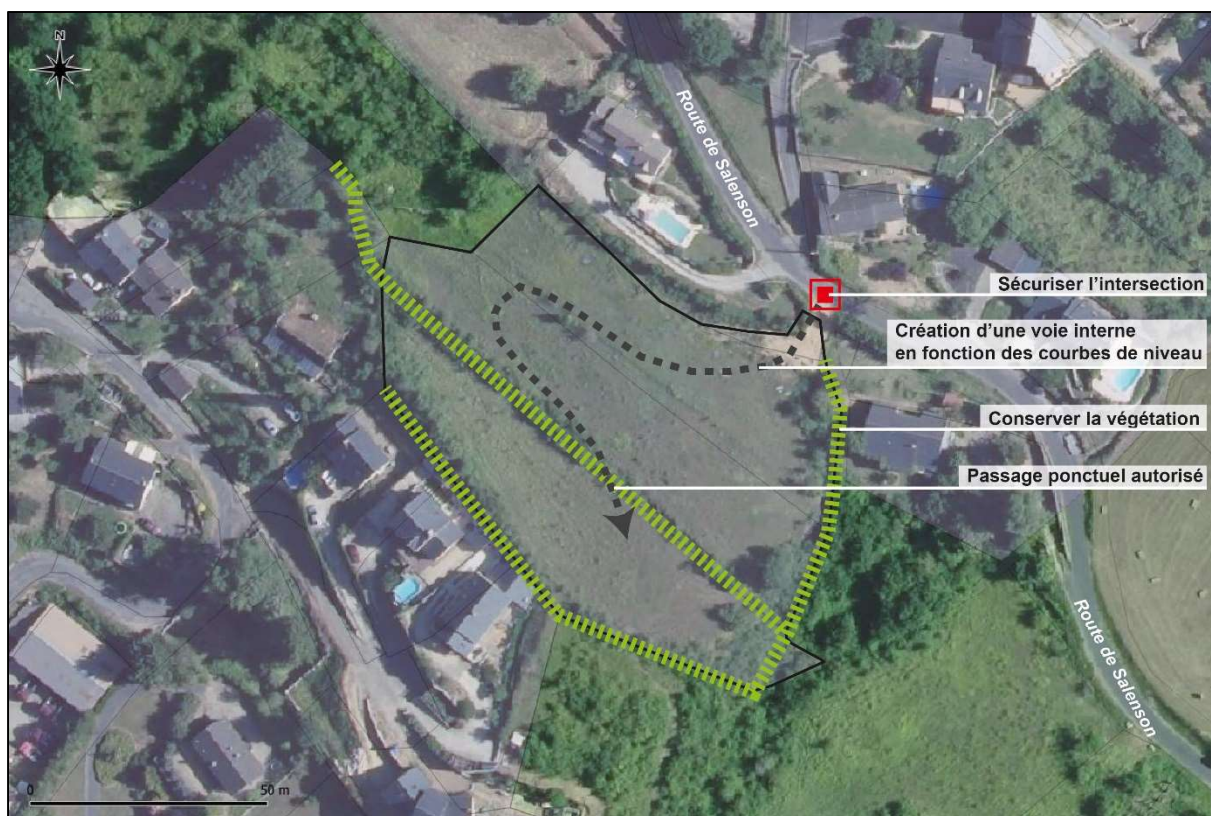


Ainsi le secteur ajouté se limite à une frange au Nord du bourg d'Ispagnac, à l'intérieur du potentiel offert par le SPR sur ce secteur. Pour des **raisons paysagères**, un développement plus important de ce secteur (vers le Nord notamment) n'aurait pas été opportun et a donc été écarté des options de développement.

2- Molines, Nord-Est

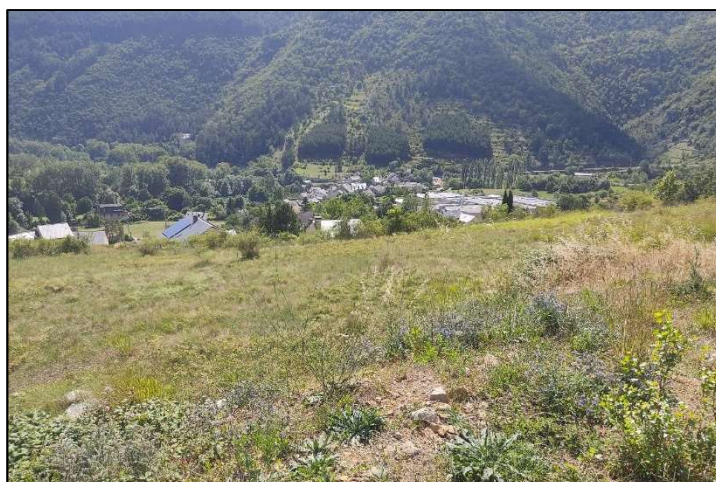
Au Nord-Est de Molines, un espace non bâti, situé au cœur d'espaces déjà construits (au Nord et au Sud) a fait l'objet de nombreuses réflexions. Il s'agit d'un secteur sans usage agricole, en cours d'enfrichement, et situé en dehors des zonages à risques de la commune.

D'un point de vue écologique, des pièges photographiques ont été spécifiquement posés sur ce secteur afin d'analyser la possibilité d'un usage type corridor. Les résultats (voir étude environnementale) ont conclu à une fréquentation moyenne d'espèces dites communes qui n'ont pas donné lieu à la mise en place d'un corridor écologique sur ce secteur mais à des recommandations sur un schéma d'aménagement spécifique.



Principes d'aménagement proposés

Ce secteur a ainsi été retenu et permettra un développement cohérent au regard de la forme urbaine du hameau de Molines qui forme une double polarité avec le bourg-centre d'Ispagnac.

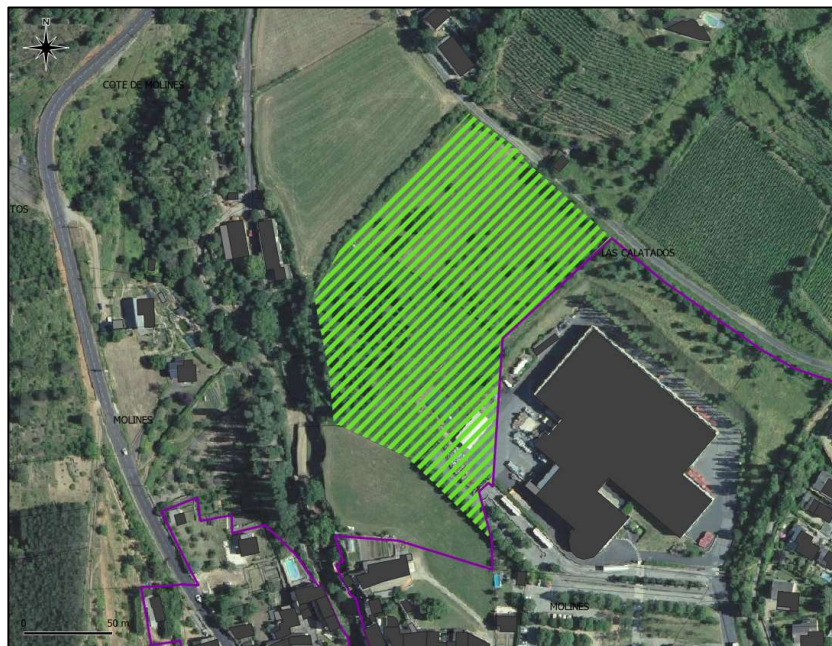


3.2. Secteur constructible destiné à l'activité économique

L'usine d'embouteillage de Quézac, située sur le hameau de Molines, compte environ 60 emplois directs.

Dans le respect du SPR en vigueur, cette activité déterminante doit pouvoir se développer directement en continuité de son implantation actuelle. C'est pourquoi le projet de Carte Communale prévoit **une zone spécifique dédiée à l'activité économique à l'arrière de l'usine.**

En l'absence de zone d'activité sur le territoire communal, ce secteur se concentre en continuité de l'usine de Quézac comme l'illustre la carte ci-contre.



8. Secteur dédié au développement de l'usine de Quézac (Molines)



9. Secteur à vocation économique de la Carte Communale (avant retrait du secteur d'observation du damier de la succisse)

A partir de la zone dédiée à l'usine de Quézac, il faut supposer une réserve foncière destinée à répondre à ses besoins à moyen et long terme. Si du foncier reste disponible, il pourra valablement être mobilisé pour une petite zone artisanale :

- Il n'y aura pas création de zone sur un nouveau site. Le projet restera en continuité des tissus bâtis existants
- Des artisans locaux pourraient trouver une réponse à leurs besoins, alors même que l'offre de terrains en zone d'activités proches est limitée

3.3. Secteur constructible destiné à l'accueil de camping-cars

L'attractivité touristique de ce secteur de la Vallée du Tarn est un atout pour le territoire communal. La dernière révision du SPR a ainsi anticipé le besoin de création d'une aire d'accueil de camping-cars (dans la limite de 20 unités et sous réserve d'un traitement paysager – cf *règlement du SPR*). C'est aujourd'hui un projet que la collectivité souhaite engager et que le projet de Carte Communale doit prendre en compte.

Le secteur se situe entre le bourg-centre d'Ispagnac et la zone touristique (camping, équipements sportifs) situés à proximité du Tarn. Ce projet viendra ainsi **conforter l'attractivité et les équipements d'accueil touristique** du territoire.



10. Secteur dédié à la création d'une aire d'accueil de camping-cars

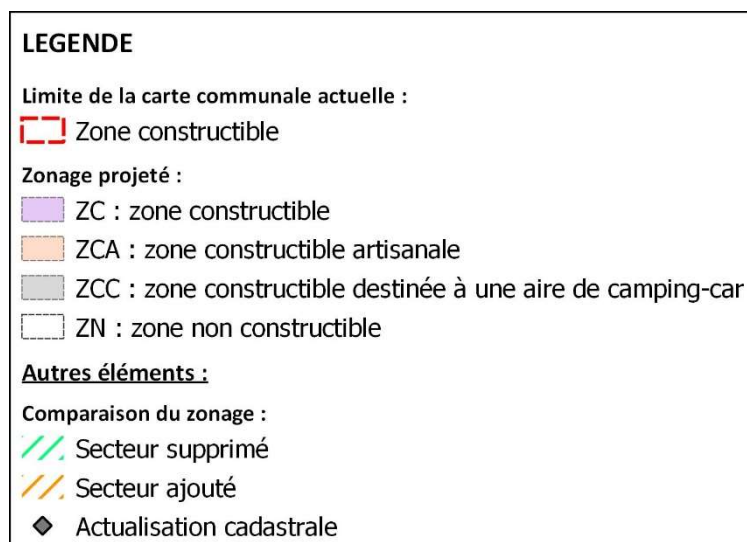


11. Zonage de la Carte Communale dédié à la création d'une aire d'accueil de camping-cars

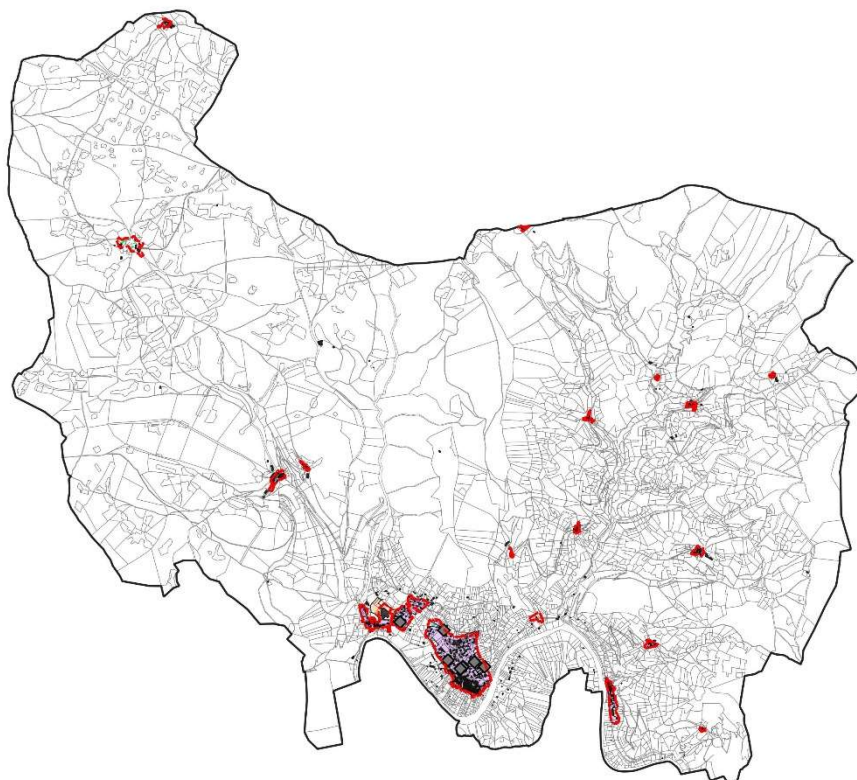
4. Synthèse de l'évolution du zonage entre les cartes communales actuelle et projetée

Cette synthèse permettra de comparer les limites du zonage entre la carte communale existante et le zonage de la nouvelle carte communale.

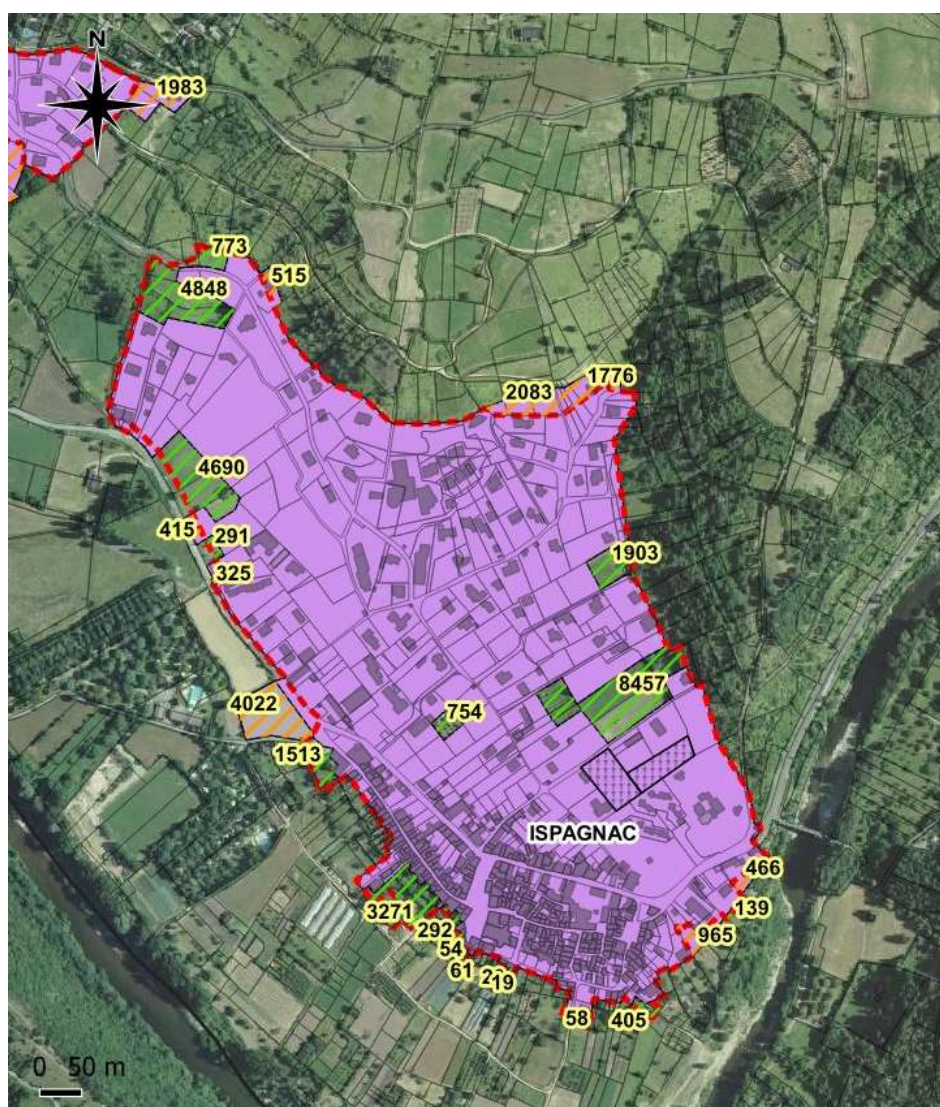
La légende ci-dessous concerne l'ensemble des illustrations par tissu bâti qui suivent. Le chiffre entouré d'un tampon jaune représente la superficie du secteur ajouté ou déclassé.



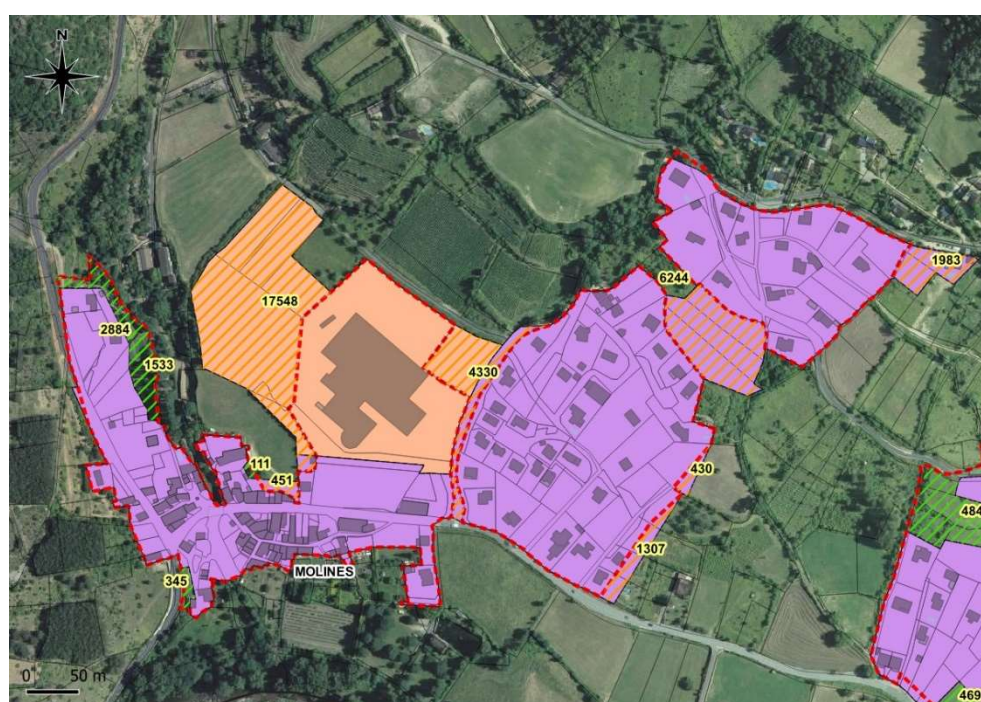
Pour localiser les différents hameaux concernés par des modifications, la carte ci-dessous représente leur positionnement sur la commune.



Cartographie de la carte communale projetée



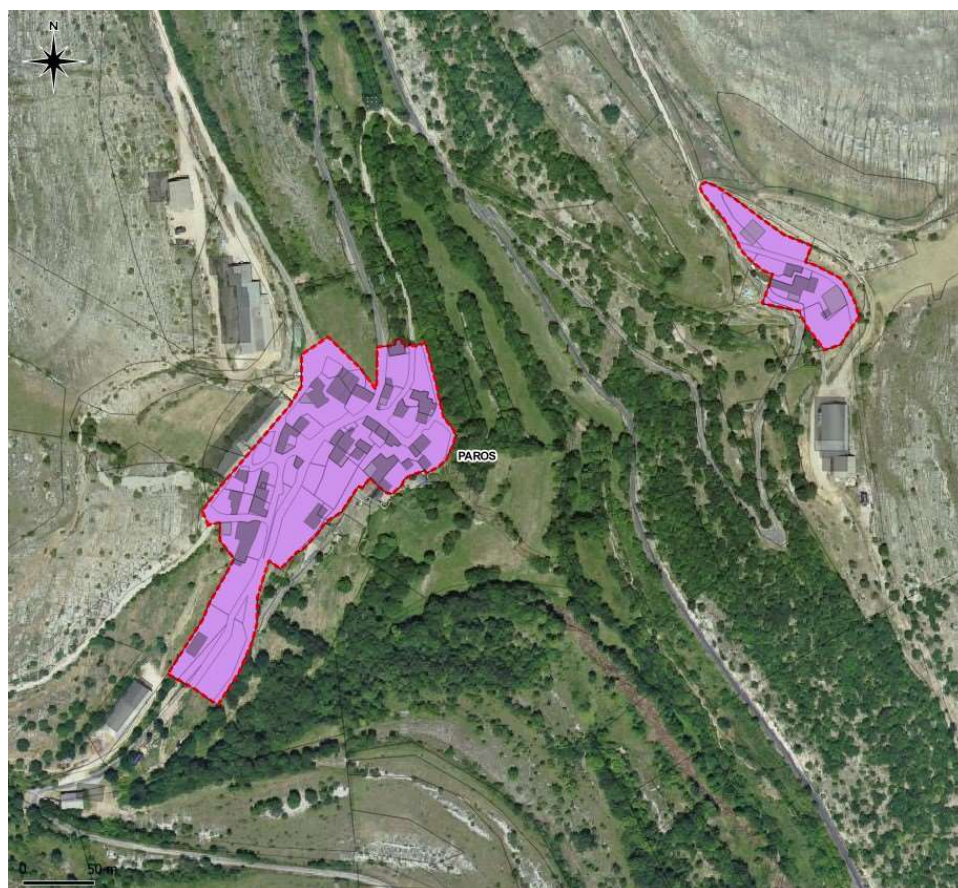
Ispagnac



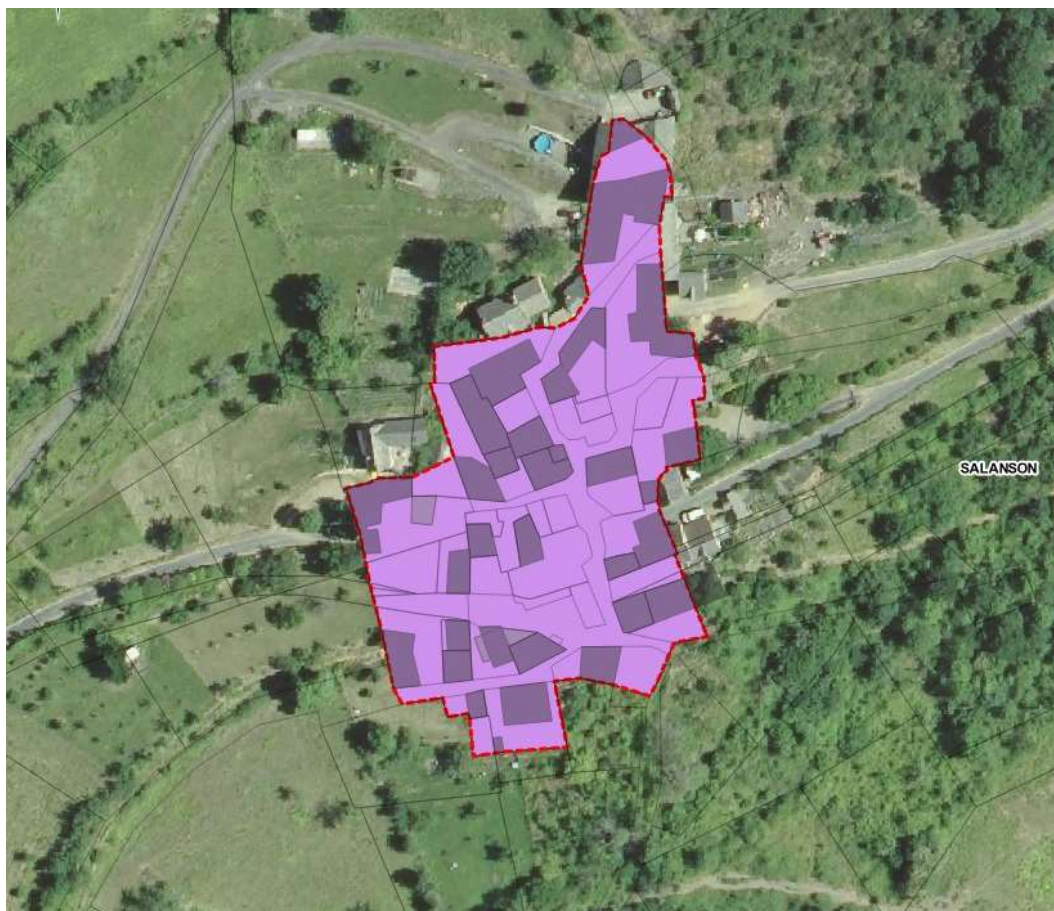
Molines



Le Fraissinel



Paros / Le Vigos



Salanson



Mont Méjean



Voltulorque



Fraissinet



Faux



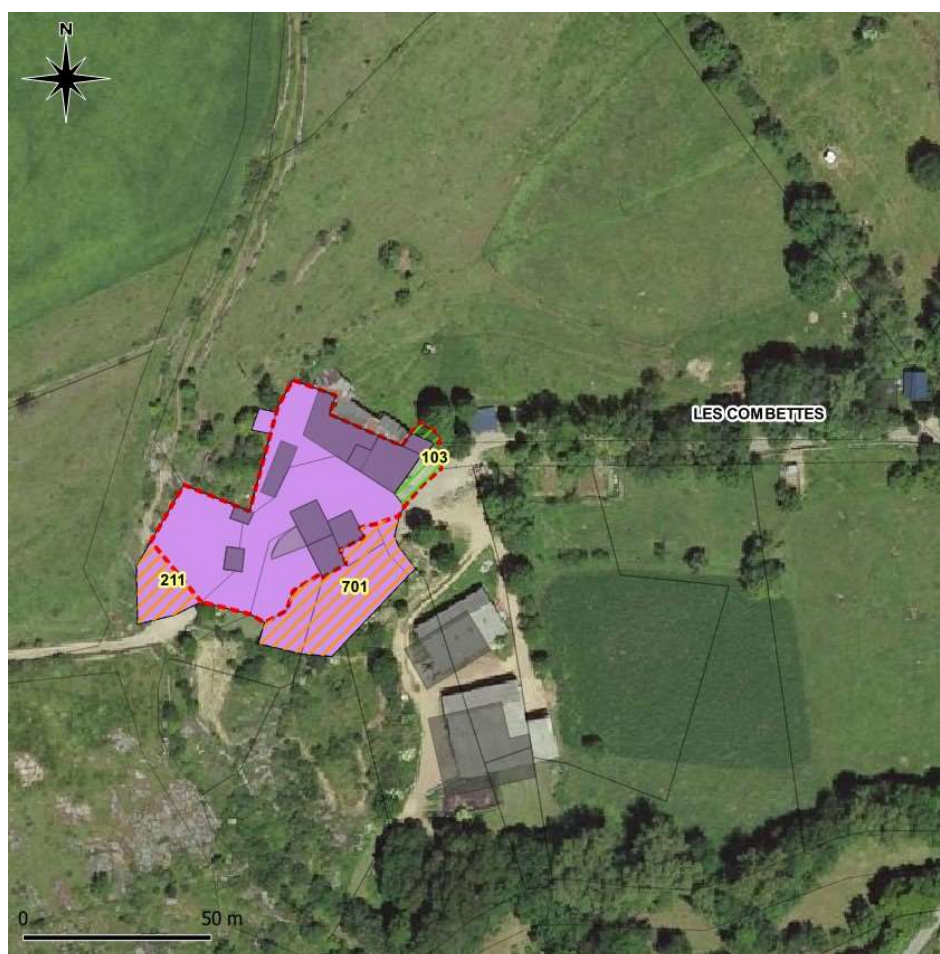
Lonjagnes



Le Marazeil



Nozières



Les Combettes

Hameaux	Emprises constructibles Carte communale existante (m²)	Emprises constructibles Projet de Carte communale (m²)	Evolution (m²)
Ispagnac	352127	331979 4022 (équipement)	- 20148 + 4022
Molines	66433 47216 24476	123634 43390 (artisanale)	-14491 +18914
Le Fraissinel	8484	6187	- 2297
Paros Le Vigos	18278 4138	18278 4138	/
Salanson	5576	5576	/
Voltulorgue	8688	6633	- 2055
Faux	38954	34551	- 4403
Fraissinet	2243	2243	/
Mont Méjean	10626	9459	- 1681 + 514
Lonjagnes	5172	3968	- 1204
Le Marazeil	2063	1942	- 121
Nozières	5309 855	5937 855	- 171 + 799
Les Combettes	2346	3188	- 103 + 945
Les Chairouses <i>Hameau déclassé</i>	36502	/	- 36502
Montmirat <i>Hameau déclassé</i>	3629	/	- 3629
Aiguebelle <i>Hameau déclassé</i>	10429	/	- 10429
Espinards <i>Hameau déclassé</i>	2416	/	- 2416
Total des Emprises constructibles	655 960	609 977	-45 983

Tableau de synthèse des superficies de la zone constructible

Potentiel constructible du projet de carte communale et comparaison par rapport à la carte communale actuelle

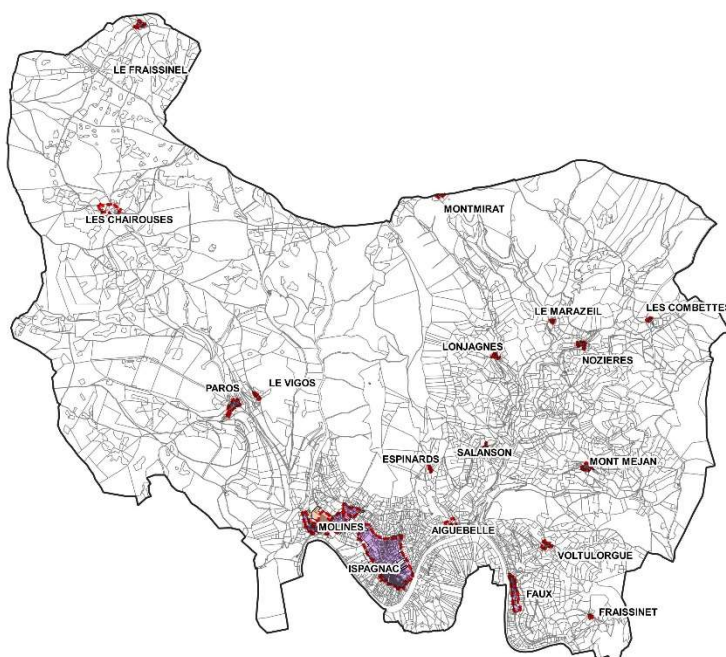
1. Cartographie du potentiel constructible par tissus bâtis

Ce document compare les limites du zonage entre la carte communale existante et le zonage de la nouvelle carte communale.

La légende ci-dessous concerne l'ensemble des illustrations par tissu bâti qui suivent. Le chiffre entouré d'un tampon jaune représente la superficie du secteur ajouté ou déclassé.

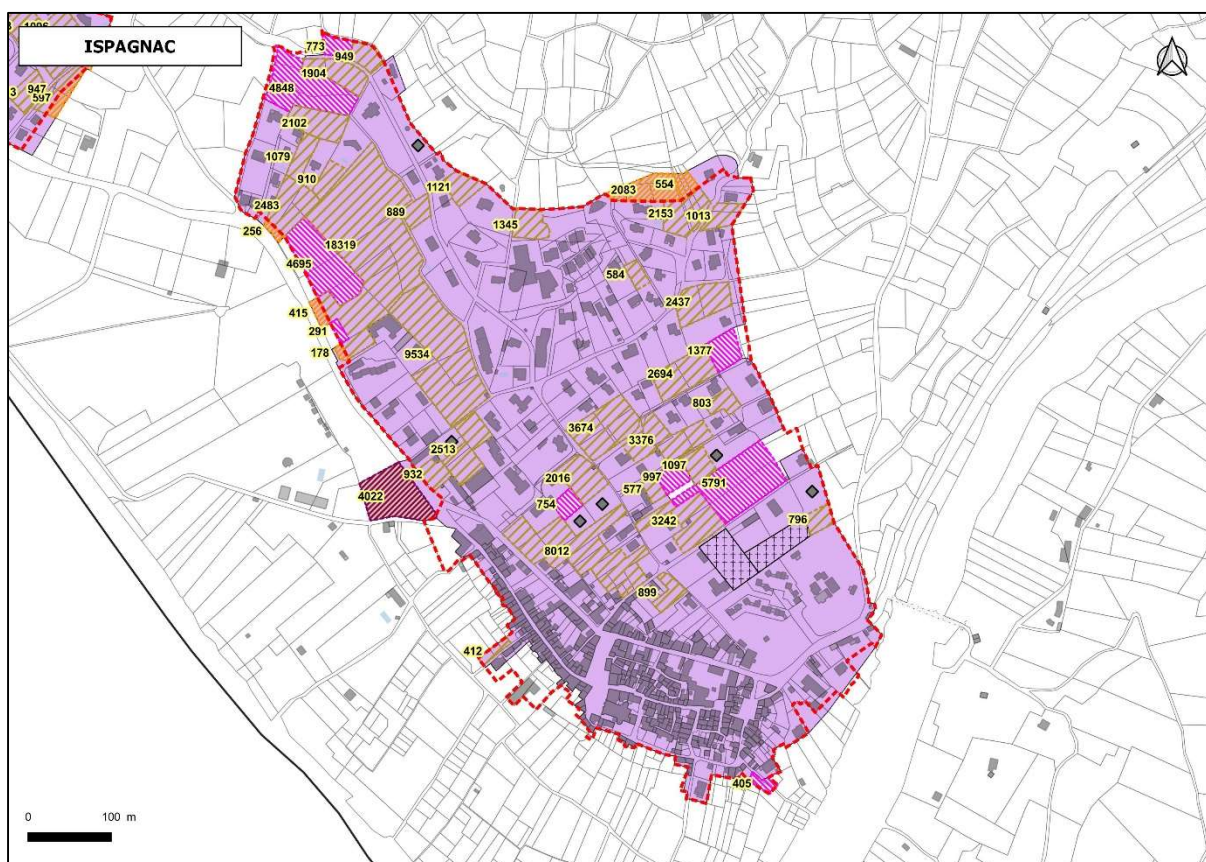
LEGENDE	
Limite de la carte communale projetée :	
	ZC : zone constructible
	ZCA : zone constructible artisanale
	ZCC : zone constructible destinée à une aire de camping-car
	ZN : zone non constructible
Limite de la carte communale actuelle :	
	Zone constructible
Autres éléments :	
Comparaison des potentiels constructibles :	
	Potentiel constructible supprimé
	Potentiel constructible maintenu
	Potentiel constructible ajouté à vocation d'activité ou d'équipement
	Potentiel constructible ajouté à vocation résidentielle
	Actualisation cadastrale

Pour localiser les différents hameaux concernés par des modifications, la carte ci-dessous représente leur positionnement sur la commune.



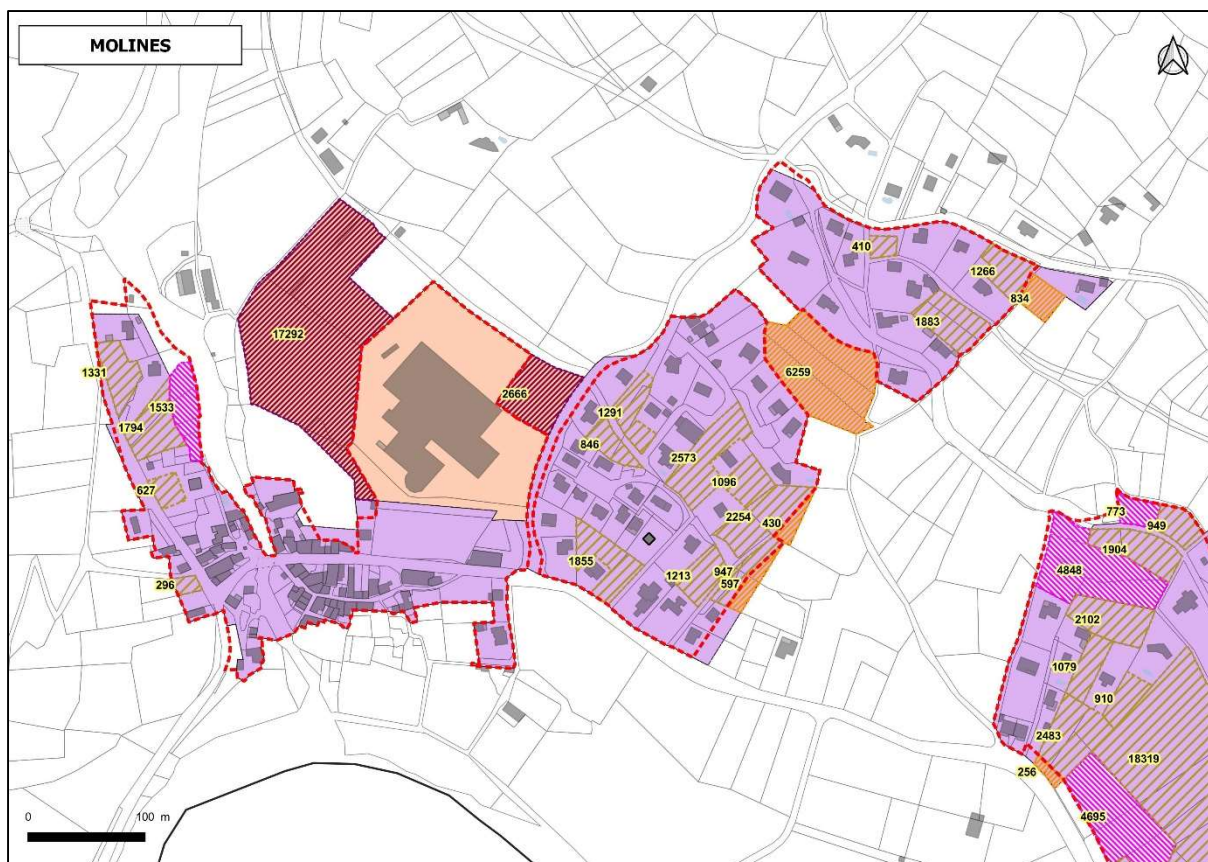
Cartographie de la carte communale projetée

1.1. Ispagnac



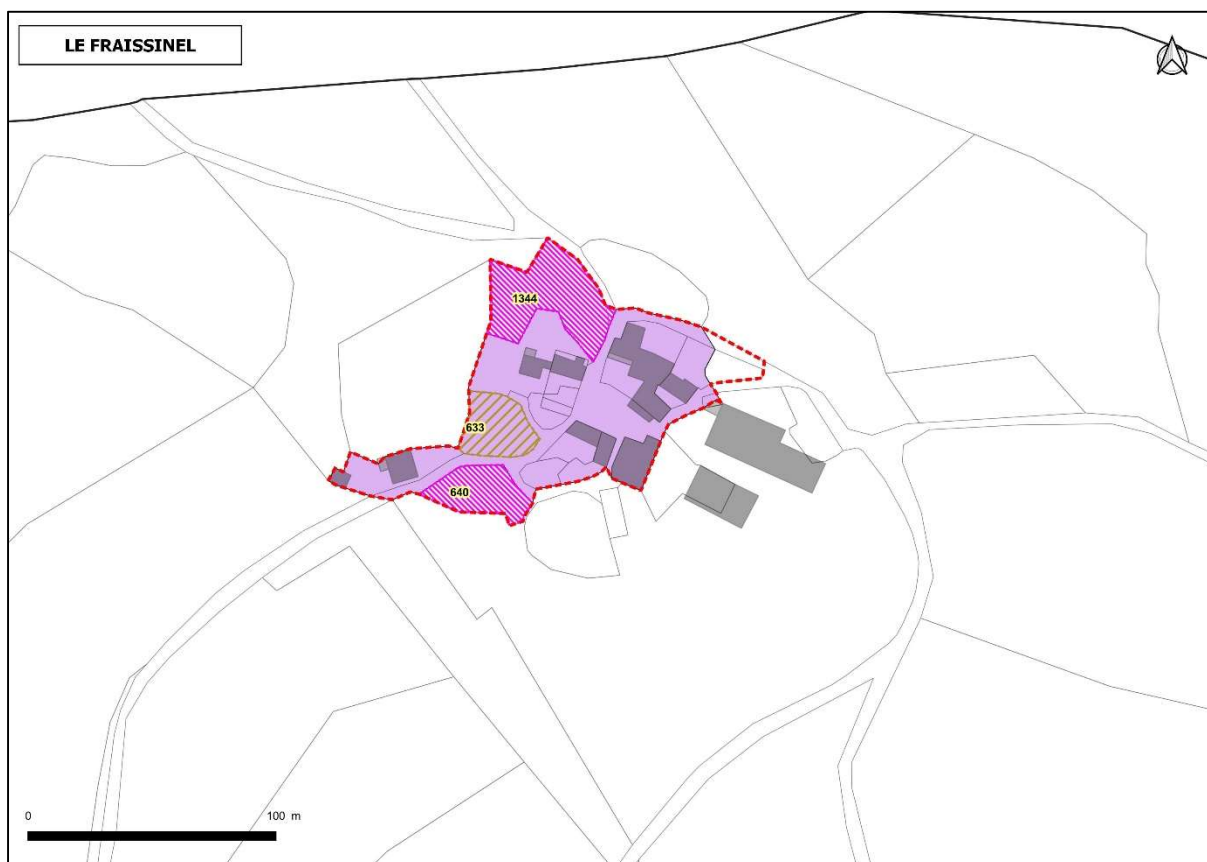
Potentiels conservés	Potentiels ajoutés	Potentiels supprimés	Différence
77 863 m ²	3 486 m ² 4 022 m ² (équipement)	19 940 m ²	- 16 454 m ² + 4022 m ² (équipement touristique)

1.2. Molines



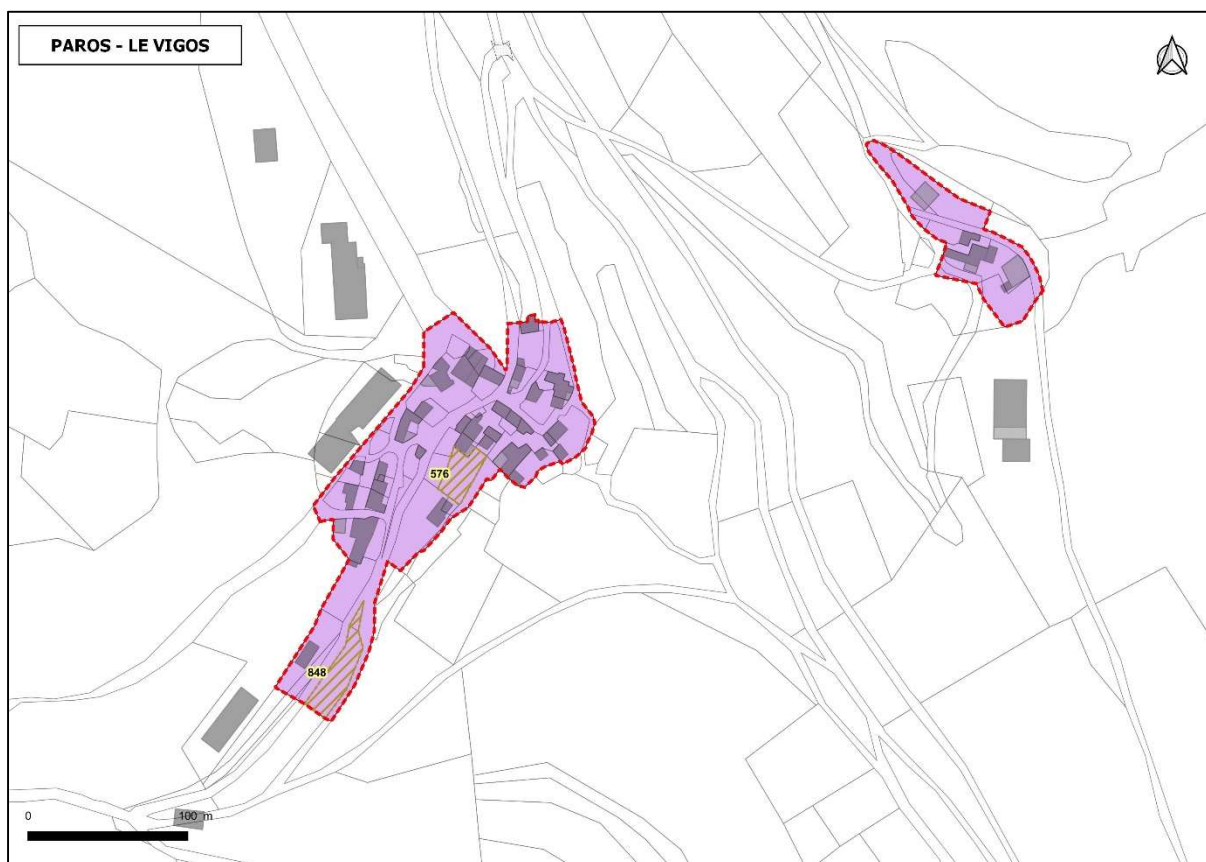
Potentiels conservés	Potentiels ajoutés	Potentiels supprimés	Différence
19 682 m ²	8 120 m ² 19 958 m ² (activités)	1 533 m ²	+ 6 587 m ² + 19 958 m ² (activités)

1.3. Le Fraissinel



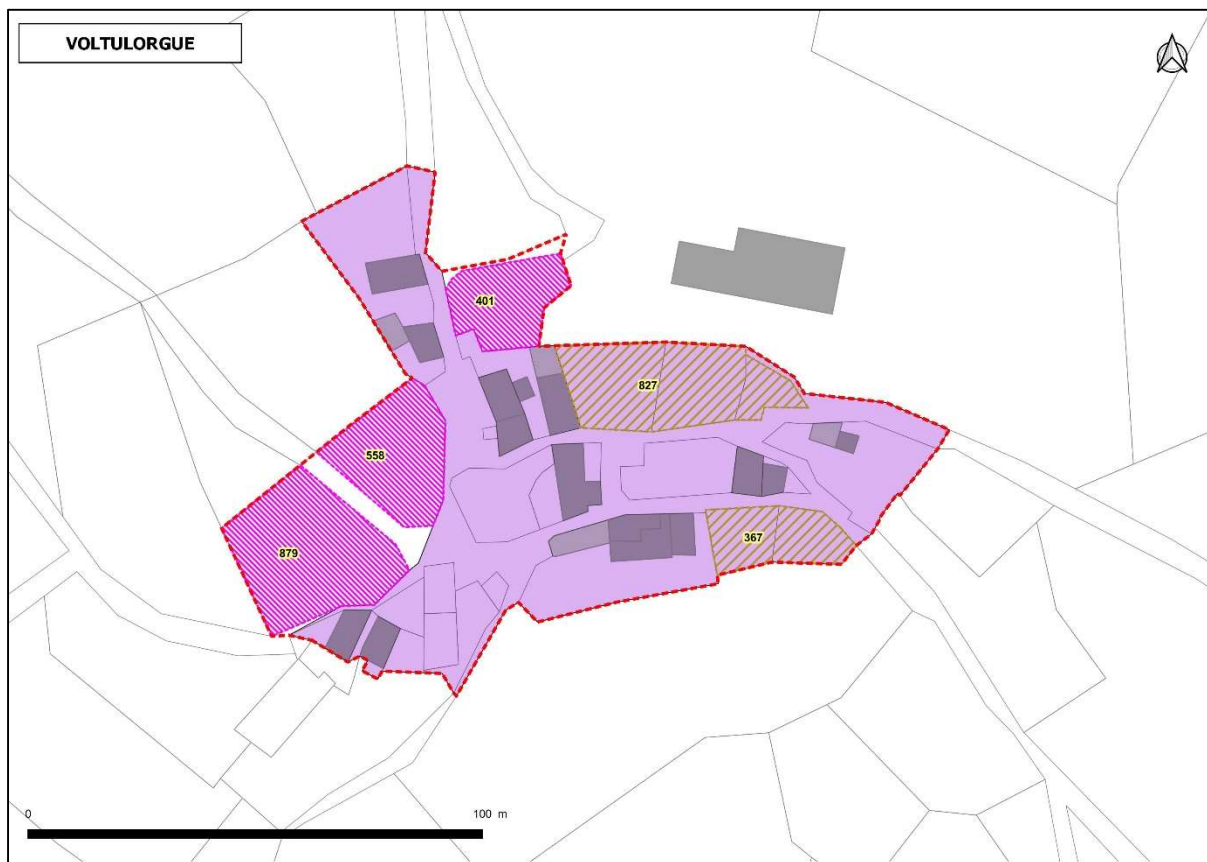
Potentiels conservés	Potentiels ajoutés	Potentiels supprimés	Différence
633 m ²	/	1 984 m ²	- 1 984 m ²

1.4. Paros / Le Vigos



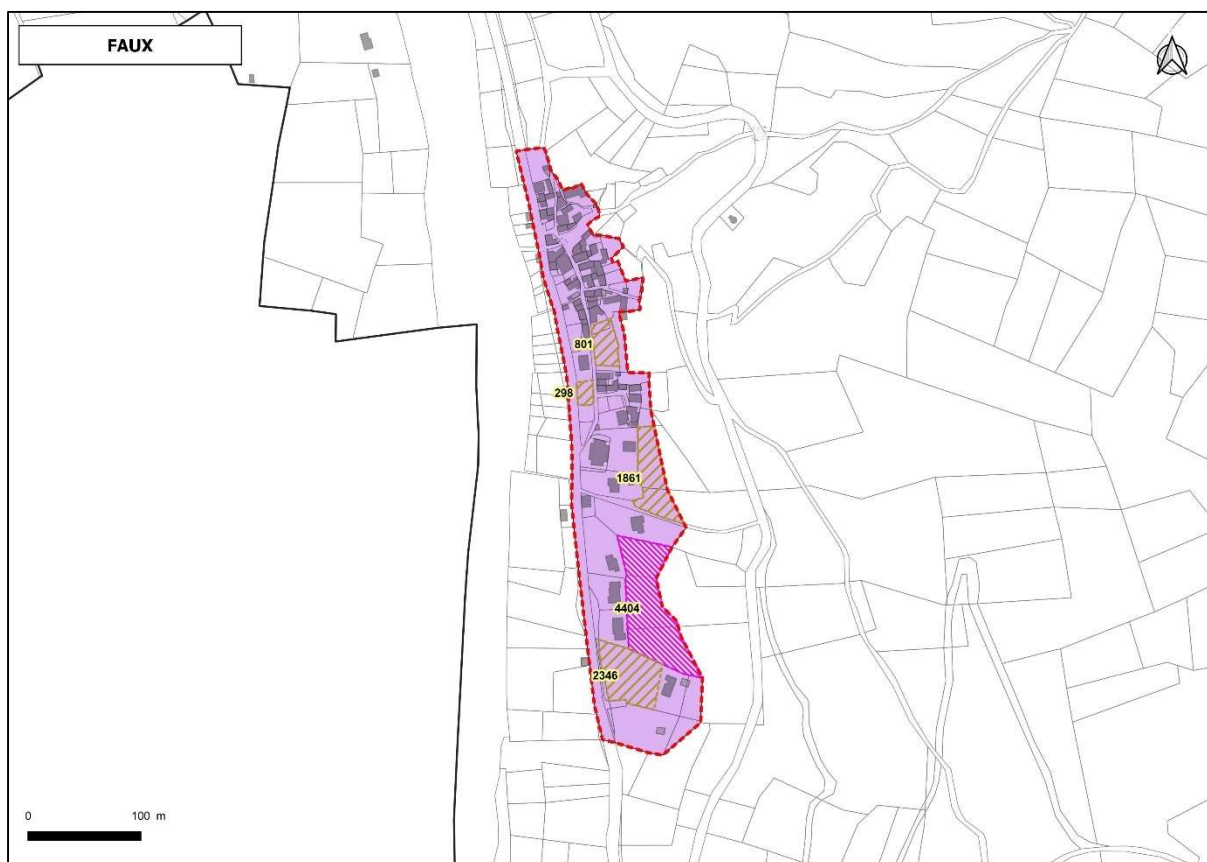
Potentiels conservés	Potentiels ajoutés	Potentiels supprimés	Différence
1 424 m ²	/	/	/

1.5. Voltulorgue



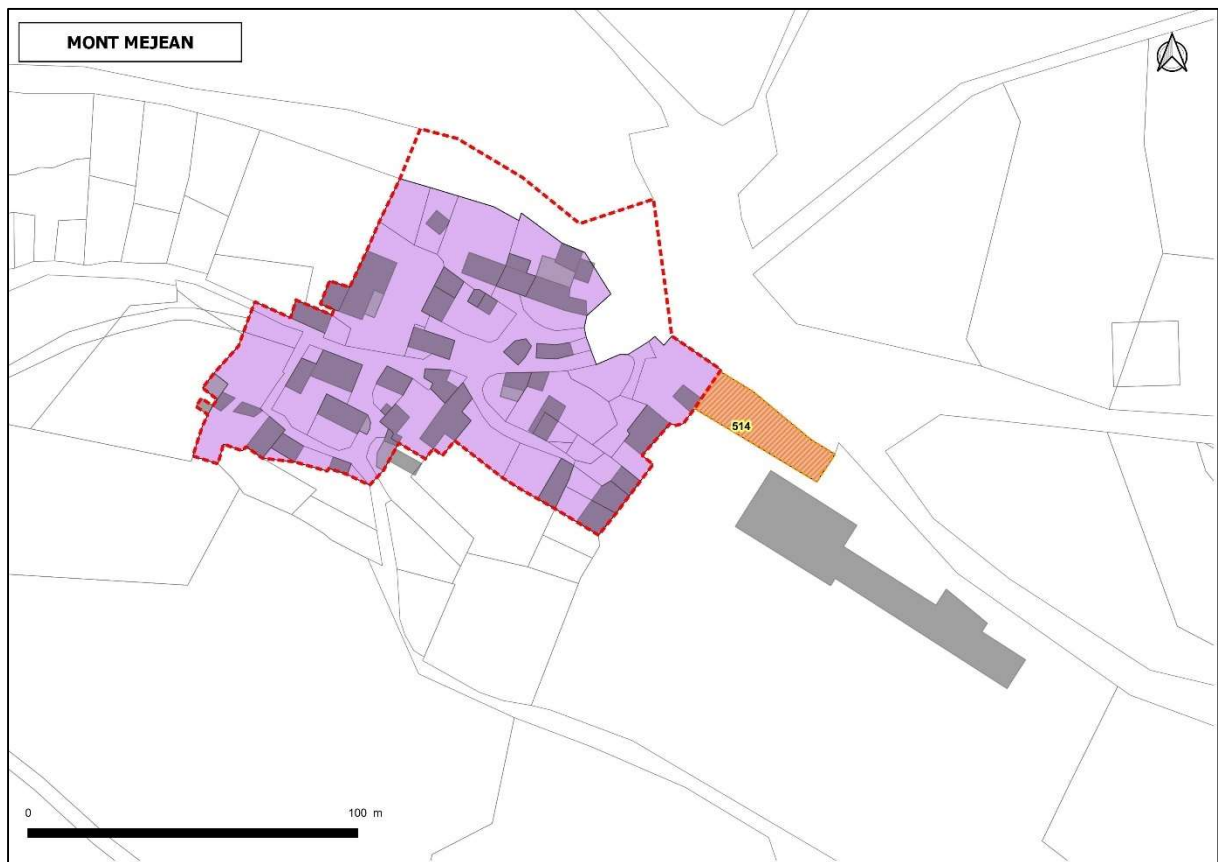
Potentiels conservés	Potentiels ajoutés	Potentiels supprimés	Différence
1 194 m ²	/	1 838 m ²	- 1 838 m ²

1.6. Faux



Potentiels conservés	Potentiels ajoutés	Potentiels supprimés	Différence
5 306 m ²	/	4 404 m ²	- 4 404 m ²

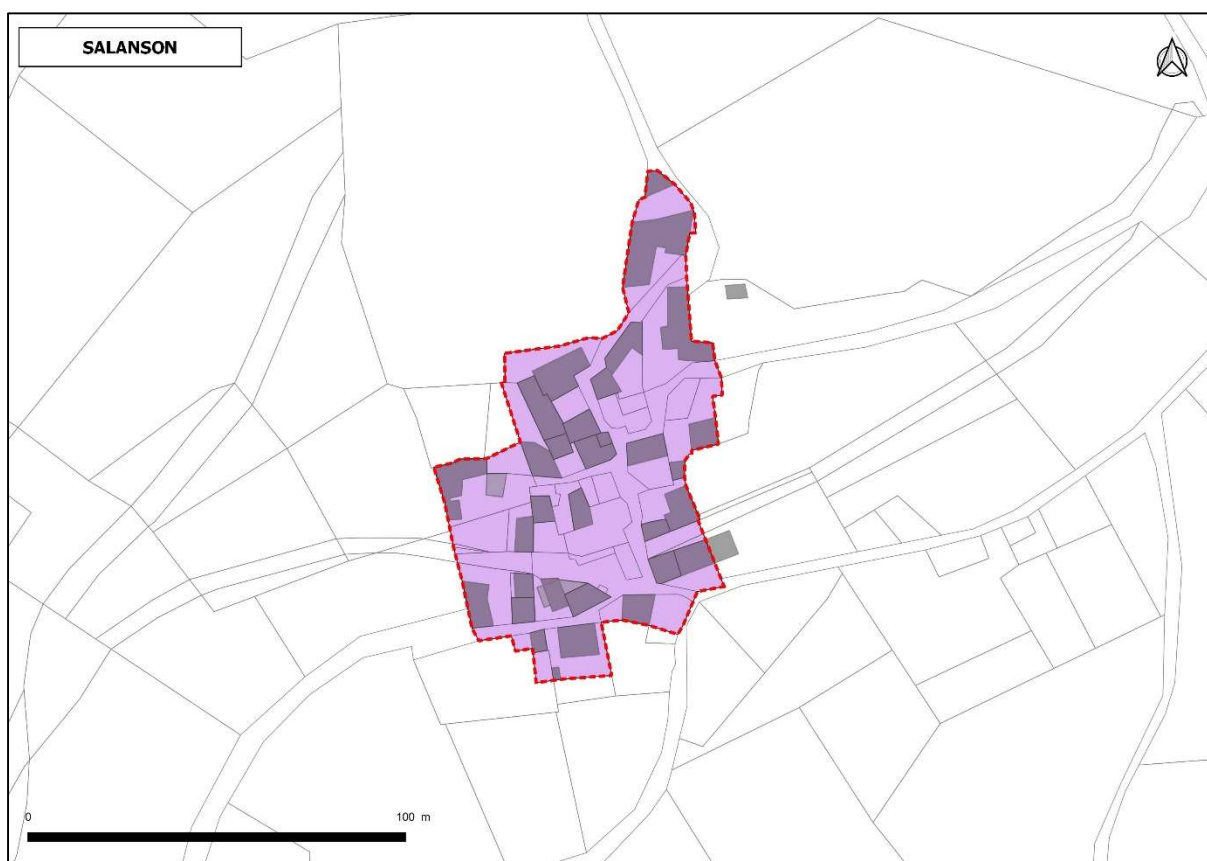
1.7. Mont Méjean



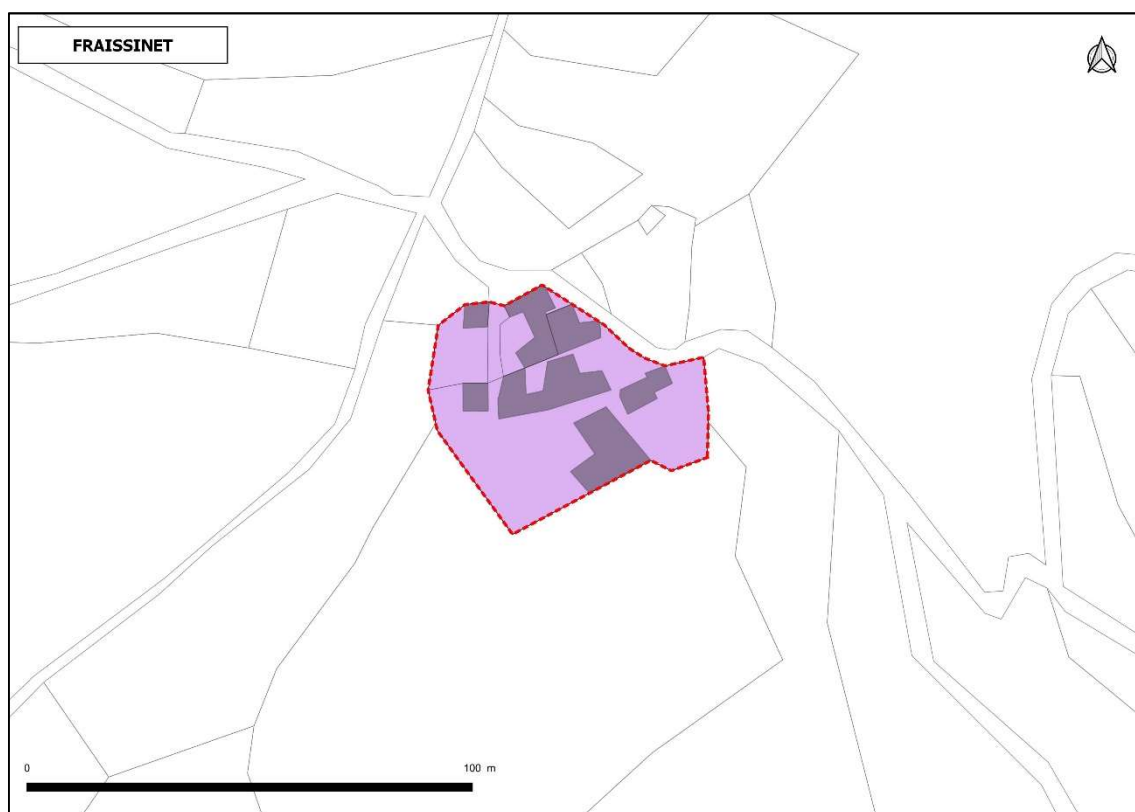
Potentiels conservés	Potentiels ajoutés	Potentiels supprimés	Différence
/	514 m ²	/	514 m ²

2. Cartographie des zones constructibles sans potentiel

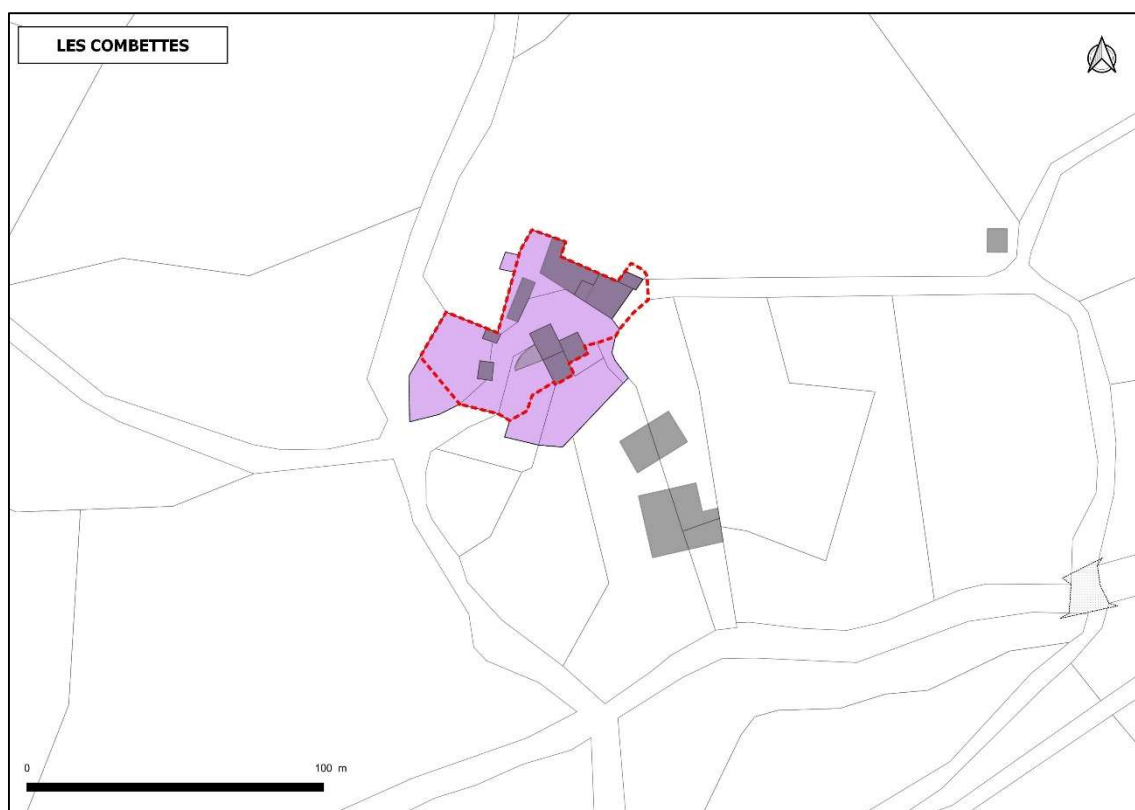
2.1. Salanson



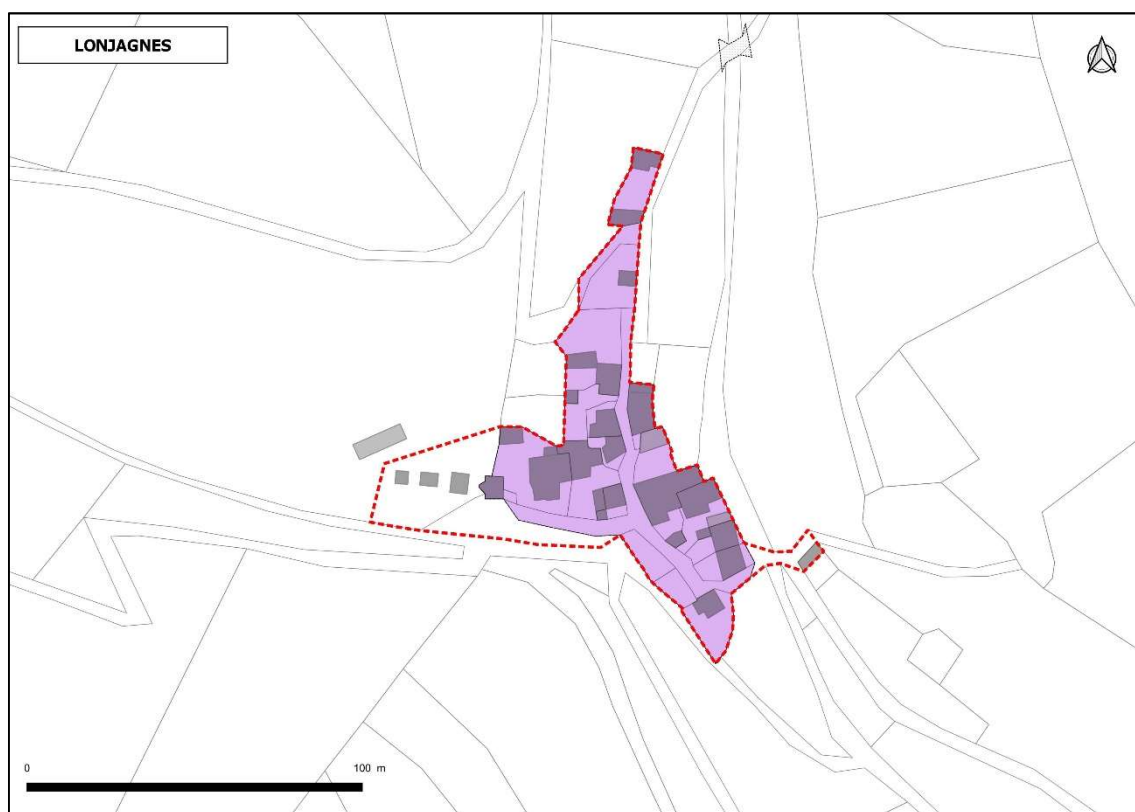
2.2. Fraissinet



2.3. Les Combettes



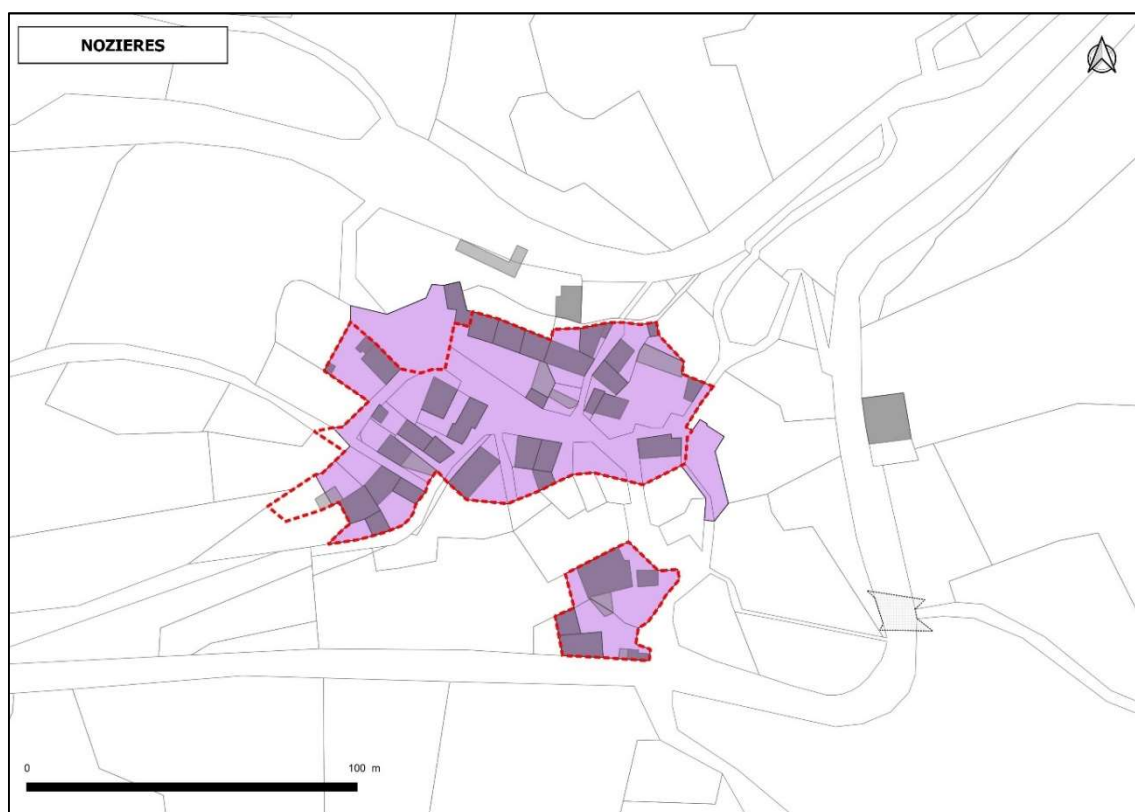
2.4. Lonjagnes



2.5. Le Marazeil



2.6. Nozières



3. Synthèse et comparaison chiffrée des potentiels par tissus bâtis

La plupart des hameaux et groupements de constructions de la commune sont peu impactés par les risques, si l'on excepte le tissu bâti ancien de Molines, et sont donc entièrement classés en zone constructible, à l'exception des secteurs comportant des exploitations agricoles.

Les tissus bâtis existants laissent de nombreux espaces non construits, et donc un potentiel significatif qui va dans le sens de la limitation de la consommation d'espace.

La part restante correspond à des extensions du tissu urbain, et notamment dans le centre-bourg où 6 hectares, dont 2ha à vocation d'activités, sont ouverts à la construction. Avec 1628 m², les extensions prévues dans les hameaux sont peu significatives.

Analyse de la variation de potentiels constructibles par tissu bâti entre la carte communale existante et la nouvelle carte communale				
Hameaux	Potentiels conservés	Potentiels ajoutés	Potentiels supprimés	Différence
Ispagnac	77863 m ²	3 486 m ² 4 022 m ² (équipement)	19 940 m ²	- 16 454 m ² + 4022 m ² (équipement)
Molines	19 682 m ²	8 120 m ² 19 958 m ² (Artisanale)	1 533 m ²	+ 6 587 m ² + 19 958 m ² (Artisanale)
Le Fraissinel	633 m ²	/	1 984 m ²	- 1 984 m ²
Paros / Le Vigos	1 424 m ²	/	/	/
Salanson	/	/	/	/
Voltulorgue	1 194 m ²	/	1 838 m ²	- 1 838 m ²
Faux	5 306 m ²	/	4 404 m ²	- 4 404 m ²
Fraissinet	/	/	/	/
Mont Méjean	/	514 m ²	/	514 m ²
Lonjagnes	/	/	/	/
Le Marazeil	/	/	/	/
Nozières	/	/	/	/
Les Combettes	/	/	/	/
Les Chairouses <i>Hameau déclassé</i>	/	/	10 240 m ²	- 10 240 m ²
Montmirat <i>Hameau déclassé</i>	/	/	/	/
Aiguebelle <i>Hameau déclassé</i>	/	/	4 293 m ²	- 4 293 m ²
Espinards <i>Hameau déclassé</i>	/	/	637 m ²	- 637 m ²
Total des potentiels	106102 m²	12 120 m² 4 022 m²(équipement) 19 958 m²(artisanale)	44 869 m²	- 31 220 m² + 4 022 m²(équipement touristique) + 19 958m²(artisanale)

Analyse des types de potentiels constructibles par tissus bâtis de la CC projetée					
Hameaux	Total des Potentiels (m ²)	Densifications (m ²)	Dents creuses (m ²)	Espaces libres (m ²)	Extensions (m ²)
Ispagnac	85 691 4 022	3 670	6 566	43 375	32 082 4 022
Molines	27 802 19 958	627	12 177	3677	11 321 19 958
Le Fraissinel	633		633		
Paros / Le Vigos	1424		576		848
Voltulorgue	1194			827	367
Faux	5 306	2 346	1 099		1 861
Mont Méjean	514				514
Total des potentiels	146 544	6 643	21 051	47 879	70 971

La carte communale conserve environ 11 ha de potentiel constructible à l'intérieur de la tache urbaine. Ce potentiel reste très théorique au regard de la rétention à attendre sur un territoire rural comme Ispagnac. Les divisions parcellaires restent marginales et les dents creuses non construites depuis de nombreuses années laissent supposer une absence de volonté de vendre ou de mener un projet de la part des propriétaires.

Sur les 3,6ha de potentiels rajoutés par rapport au zonage de l'ancienne carte communale, 54 % correspondent à l'extension de la zone d'activité (1,9 ha) et 11% à la nouvelle aire d'accueil pour les camping-cars (0,4ha). Au final, le nouveau zonage supprime 4,5 ha de terrains potentiellement constructibles. La différence concernant le tissu résidentiel (-3,1 ha) montre que la nouvelle carte communale est vertueuse par rapport au zonage existant.

Les autres secteurs répondent à des besoins spécifiques au territoire, destinés à maintenir son attractivité tant sur le plan économique que touristique. Les surfaces en question apparaissent raisonnables compte tenu des dynamiques observées.

TABEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES

	Emprises constructibles Carte communale existante	Emprises constructibles Projet de Carte communale	Evolution
Emprises constructibles	655 613 m ²	560 100	/
Emprises constructibles destinée à une aire de camping-cars	Non précisées	4 022 m ²	/
Emprises constructibles dédiées à l'activité économique	Non précisées	45 855 m ²	/

Emprises constructibles totales	655 613 m ²	609 977 m ²	-45 636 m ²
------------------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Emprise de la zone non constructible	53 728 010 m ²	53 805 505 m ²	+77 495 m ²
---	---------------------------	---------------------------	------------------------

Superficie totale de la commune	54 383 623 m ²	54 383 623 m ²	0 m ²
------------------------------------	---------------------------	---------------------------	------------------

Potentiel constructible en extension	6,9 ha	4,6 ha 0,40 ha (équipements) 1,99 ha (artisanales)	-+0,01 ha
---	--------	--	-----------