

# DEPARTEMENT DE LA LOZERE

## COMMUNE D'ISPAGNAC

### ENQUETE PUBLIQUE

#### **Révision de la carte communale d'ISPAGNAC**

Enquête préalable à la révision de la carte communale d'ISPAGNAC. Modification nécessaire pour :

- **Intégrer les évolutions du SPR qui a fait l'objet d'une révision en 2020 ;**
- **Traiter la problématique de rétention foncière et/ou incohérences ;**
- **Revoir certains partis pris d'aménagement en intégrant notamment les nouveaux projets structurants de la Commune : écoquartier communal, aire de camping-cars, zone à vocation d'activité économique.**

Commissaire Enquêteur : M. Yohann BANCILLON désigné par le Président du Tribunal Administratif de Nîmes en date du 21/11/2022.

#### **PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

*Conformément à l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 – art.4*

- **Adressé à Monsieur le Maire de la Commune d'ISPAGNAC (Maître d'Ouvrage)**
- **Complété des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage**
- **Complété des analyses du Commissaire Enquêteur**

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein dans des conditions très satisfaisantes, du 20 janvier 2023 au 24 février 2023. Un dossier et un registre d'enquête ont été déposés en début d'enquête et tenus à disposition du public à la Mairie d'ISPAGNAC.

✓ Le dossier d'Enquête Publique comprenait les pièces suivantes :

- Les pièces et actes administratifs relatifs à la procédure de révision et notamment :
  - L'arrêté municipal prescrivant la révision de la carte communale ;
  - La délibération du 21 janvier 2021 intégrant le SPR dans le projet de révision ;
  - L'arrêté organisant et ouvrant l'Enquête Publique ;
  - L'ordonnance du Président du TA désignant le Commissaire Enquêteur ;
  - La copie des avis d'ouverture de l'Enquête Publique publiés dans les journaux ;
- Le rapport de présentation de la révision et notamment :
  - Le rapport de présentation non technique ;
  - Le diagnostic territorial ;
  - L'état initial de l'environnement ;
  - L'évaluation environnementale ;
  - Les justifications précisant les modifications détaillées de chaque élément modifié ;
  - Le bilan de la concertation ;
- La cartographies de la Commune comprenant les secteurs objets de la modification ;
- Les annexes générales ;
- Les servitudes ;
- La décision de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers en date du 4 Novembre 2022 - art. L.163-8 et R.163-3 du CU ;
- L'information sur l'absence d'observation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale - Natura 2000 ;
- L'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 20 octobre 2022 – L.132-7 du CU ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées consultées dans le cadre de la présente modification (Institut National de l'Origine et de la Qualité – INAO) - art. L.112-3 du CRPM ;
- Un registre d'Enquête Publique côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur.

✓ L'affichage de l'avis d'enquête et la publicité dans les journaux ont été conformes à l'arrêté municipal.

✓ L'affichage sur les sites a également été réalisé conformément à la législation en vigueur.

Synthèse :

Observations	Orales	Registre	Courriers	Emails
Nombre	6	9	6	7

Afin de faciliter la lecture du présent document, les observations nécessitant une réponse du Maître d'Ouvrage et analyses du Commissaire Enquêteur sont de couleurs différenciées. – Certaines observations regroupent des éléments courriers et mails d'un même demandeur.

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>OBSERVATIONS ORALES :</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>OBSERVATIONS DEPOSEES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE :</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>OBSERVATIONS DEPOSEES PAR COURRIER :</b> .....	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>OBSERVATIONS DEPOSEES PAR E-MAIL :</b> .....	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>AVIS DE LA MRAE ET DES PPA</b> .....	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>ANALYSE THEMATIQUE DES RECUEILS &amp; OBJETS DE LA REVISION :</b> .....	<b>18</b>

## 1. OBSERVATIONS ORALES :

Nombre d'observations formulées : 6

Nombre de réponses du Maître d'Ouvrage attendues : 1

IDENTITE	SYNTHESE DES REMARQUES ET OBSERVATIONS
<b>M. ATGER</b> <i>Hameau de LESTRADE</i>	Souhaite savoir pourquoi le Hameau de « LESTRADE » est classé inconstructible. <u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u> La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises, à l'exception de « l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production » - Extrait de l'Art. L.161-4 du Code de l'Urbanisme. En complément de cette possibilité de construction sous réserve d'une nécessité agricole le projet de révision a reçu l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture. <b>Cette saisine n'appelle pas de réponse du Maître d'Ouvrage</b>
<b>Mme ASSIER MANUEL</b> <i>Secteur « La Leche »</i>	Elle a souhaité m'informer d'un litige avec la Commune sur l'accès à ses parcelles. <u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u> N'ayant aucun lien avec l'enquête, je n'ai pu lui apporter de réponse. <b>Cette information n'appelle pas de réponse du Maître d'Ouvrage</b>
<b>M. PESICHINO</b>	Habitant sur une Commune limitrophe et à la recherche de terrain, il est venu consulter le projet afin de voir quelles parcelles seraient constructibles. <u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u> <b>Cette saisine n'appelle pas de réponse du Maître d'Ouvrage</b>
<b>M. MIROUSE</b> <i>Molines</i>	Résidant à Molines, souhaite savoir si son terrain est en zone constructible. <u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u> Bien qu'impacté par plusieurs servitudes, le terrain de M. MIROUSE est en zone constructible de la carte communale. <b>Cette saisine n'appelle pas de réponse du Maître d'Ouvrage</b>
<b>M. PAULET</b> <i>Ispagnac</i>	Agriculteur sur Ispagnac, en charge de l'entretien des parcelles du « Plo », souhaite savoir si la parcelle B0525 peut supporter son développement agricole. Il soutient la préservation des terres maraichères. <u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u> La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises, à l'exception de « l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production » - Extrait de l'Art. L.161-4 du Code de l'Urbanisme ; <u>En complément de cette possibilité de construction sous réserve d'une nécessité agricole</u> le projet de révision a reçu l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture. <b>Cette saisine n'appelle pas de réponse du Maître d'Ouvrage</b>

<p><b>M. GREGOIRE</b></p> <p><i>Aire de Camping-cars</i></p>	<p>Propriétaire de la parcelle B3047, limitrophe avec l'aire de camping-cars, il souhaite savoir si la carte communale régit les clôtures afin d'éviter les futures nuisances.</p> <p><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u> L'instruction des Communes bénéficiant d'une carte communale se fait sous le respect du Règlement National d'Urbanisme. Aussi il n'existe pas de dispositions spécifiques aux clôtures.</p> <p style="text-align: center;"><b>Cette saisine n'appelle pas de réponse du Maître d'Ouvrage</b></p>
<p><b>Ms. JAFFARD</b></p> <p><i>Secteur « La Leche »</i></p>	<p>Propriétaires des parcelles 4008,4011 et 4012 sont venus voir dans quels zonages sont leurs parcelles.</p> <p><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u> Les parcelles sont toutes situées en zone naturelle, car situées hors SPR et hors des capacités techniques d'alimentation en eau potable limitée en altimétrie.</p> <p style="text-align: center;"><b>Cette saisine n'appelle pas de réponse du Maître d'Ouvrage</b></p>
<p><b>Mme LAFABRIE</b></p> <p><i>Secteur « Le Sabot »</i></p>	<p>Est venue voir si ses parcelles sont en zone constructible. Ne trouvant pas de terrain à acheter en centre-bourg d'Ispagnac, elle est également venue se renseigner sur les futures zones constructibles.</p> <p><u>Analyse du Commissaire Enquêteur :</u> Les parcelles concernées se situent hors périmètre SPR et ne peuvent de fait bénéficier d'une constructibilité.</p> <p style="text-align: center;"><b>Cette saisine n'appelle pas de réponse du Maître d'Ouvrage</b></p>
<p><b>M. MOURGUE</b></p> <p><i>Hameau des Combettes</i></p>	<p>Souhaite connaître le futur zonage sur le village des Combettes, en lien avec un projet agricole.</p> <p><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p style="text-align: center;"><b>Cette saisine n'appelle pas de réponse du Maître d'Ouvrage</b></p>
<p><b>M. GAZAGNE</b></p> <p><i>Secteur « Le Plo »</i></p>	<p>Frère de Mme BETHOMEU et ayant droit au lieu-dit « Le Plo - parcelle B2852 » souhaite construire sur une partie de la parcelle. Il souhaite diviser le terrain en 3 parties et désire s'installer définitivement sur l'une d'entre elles. Il souhaite conserver la constructibilité du terrain. Il confirme la saisine d'un avocat en cas de non satisfaction.</p> <p><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p><b>Certificat d'Urbanisme opérationnel valide</b></p> <p><b>Zone Up1 du SPR</b></p> <p><b><u>Se joignant à la demande des époux BERTHELOOT et TERRISSE il me semble judicieux de réfléchir à la demande de modification du zonage sous réserve du respect des objectifs visés par la procédure de révision.</u></b></p> <p><u>Réponse Maître d'Ouvrage :</u> Augmentation de la surface constructible pour 3 lots (800 m<sup>2</sup>/lot=densité calculée dans l'étude de la carte communale) en zone constructible sur la parcelle B 2852 en partie basse par rapport au projet initial 'réunion publique'.</p>



**2. OBSERVATIONS DEPOSEES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE :**

Nombre d'observations formulées : 8

Nombre de réponses du Maître d'Ouvrage attendues : 6

IDENTITE	SYNTHESE DES REMARQUES ET OBSERVATIONS
<b>M. &amp; Mme RIAUMAL</b>  « Molines Nord-Est »	Ils sont <u>favorables</u> au passage en zone constructible de leurs parcelles B1181 et B1182 ( <i>Molines Nord-Est</i> ).  <b>Cette saisine n'appelle pas de réponse du Maître d'Ouvrage</b>
<b>M. SEVAJOL</b> <i>Aire camping-cars</i>	Il apporte son soutien au projet sur le registre (Aire de camping-cars). <u>Avis favorable</u>  <b>Cette saisine n'appelle pas de réponse du Maître d'Ouvrage</b>
<b>M. RESCHE</b>  <i>Secteur « Le Plo »</i>  Annexe 1	Propriétaire des parcelles situées sur le nord du « Plo » (B2968, B3656, B3657 et B3658), est venu s'informer sur le classement en zone non constructible. <u>Il souhaite la réintégration des parcelles en zone constructible.</u>  <u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u>  <b>Parcelles intégrées au sein du SPR (zone Up1) ;</b> <b>Il me semble judicieux de réfléchir aux demandes de modification du zonage <u>sous réserve du respect des objectifs visés par la procédure de révision.</u></b>



**Réponse Maître d'Ouvrage :**

Le classement restera le même sur la parcelle B 2968, c'est une zone naturelle et n'interdit pas l'extension de la construction sur les parcelles B 3656 et B 3658.

Les parcelles B 3657 et B 3659 correspondent à un chemin communal nommé « chemin du cimetière » ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) par arrêté préfectoral.

**Analyse du Commissaire Enquêteur :**

Les terrains de M. RESCHE sont exclus pour des raisons notamment paysagères. L'emplacement de ses parcelles, à la lèvre entre le bourg d'Ispagnac et le front de verdure des côteaux surplombent le bas du Plo et lui confèrent un rôle de transition.

En complément et après une visite sur place, la viabilisation des parcelles souhaitées par M. RESCHE me paraît délicate. En effet, la présence de construction d'origine patrimoniale, de murs de soutènement âgés et de plantations d'arbre de belles dimensions, sur ce qui pourrait s'apparenter à un accès, ne permet pas d'imaginer une urbanisation au sens stricte du terme.



En complément, l'article L161-4 du Code de l'Urbanisme définit la constructibilité en zone « N » permettant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ; de fait M. RESCHE pourra malgré le déclassement de son « jardin » y réaliser les annexes souhaitées.

**Ainsi abordée la proposition de la Commune me paraît appropriée.**

**M. et Mme THOMAS**

Secteur  
« Le Plo »

Annexe 2

Suite à leur visite, ils souhaitent bénéficier de ce terrain pour des projets personnels. Ces terrains sont situés au « Plo » en centre-ville, desservis et proches de toutes commodités. Ils souhaitent la réintégration de leur parcelle en zone constructible.

Observations du Commissaire Enquêteur :

**Parcelle intégrée au sein du SPR (zone Up1) ;  
Il me semble judicieux de réfléchir aux demandes de modification du zonage sous réserve du respect des objectifs visés par la procédure de révision.**

**Réponse Maître d'Ouvrage :**

Augmentation de la surface constructible pour un lot (800 m<sup>2</sup>/lot=densité calculée dans l'étude de la carte communale) en zone constructible sur la parcelle B 3631 accolée à la parcelle B 2887 par rapport au projet initial 'réunion publique'



Analyse du Commissaire Enquêteur :

Concernant la concertation, je constate qu'une réunion d'information publique à l'initiative du Conseil Municipal a répondu aux mesures de concertations publiques conformément à la procédure de révision.

Les parcelles B2515, B2587 et B2588, sont comprises dans le secteur *constructible* du SPR, contrairement à la propriété mitoyenne de Mme SAURY, et malgré la même morphologie longiligne, leur largeur permet plus facilement la réalisation d'un accès pour desservir une future construction.

Cette parcelle a été déclassée pour des raisons agricoles et paysagères. L'aspect agricole typique n'a pas été observé lors de ma présence. Toutefois, ces terres exploitées, ayant un aspect de jardin, jouent un rôle dans la qualité paysagère et du cadre de vie du tissu urbain.

Cependant l'emplacement de la parcelle, en centre-bourg, proche des commodités, bénéficiant d'une exposition remarquable, facilement viabilisable, encourage la densification.

En complément et pour rappel, les Zones N, l'article L161-4 du Code de l'Urbanisme définit la constructibilité en zone « N » permettant [...] l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant.

Cette portion de terrain « déclassé » peut ainsi être valorisée en terrain d'agrément (jardin) bénéficiant à une maison d'habitation.

La proposition de la Commune me paraît pertinente.

<p><b>M. DERANCY</b> Zone artisanale Annexe 3</p>	<p>Demeurant à Ispagnac (proximité avec l'Usine de Quézac). <u>Il s'oppose à l'extension de la zone économique</u> au titre de la circulation des poids lourds sur une voie qui lui apparaît non adaptée. Ceci en lien avec le bien fondé des projets.</p> <p><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p><b>Il me semble judicieux de réfléchir aux réponses à lui apporter sur la modification du zonage, en formulant notamment des précisions sur le type d'entreprises accueillies sur les lots créés, l'extension de l'usine et le zonage...</b></p> <p><u>Réponse Maître d'Ouvrage :</u></p> <p>L'extension de la zone économique est une demande de l'usine de Quézac dont les parcelles affectées à cette extension restent sa propriété.</p> <p><u>Analyse du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>La problématique des nuisances est déjà présente. La Commune dans son projet a fait le choix d'éloigner l'extension de la zone des habitations (malgré la possibilité offerte par le SPR) afin de diminuer les impacts potentiels des activités accueillies.</p> <p>La problématique de l'accès est ancienne et ne trouvera pas de réponse dans ce projet et en l'absence de zone d'activité sur le territoire communal, (puisque principalement tournée sur Florac) ce secteur se concentre en continuité de l'usine de Quézac.</p> <p>Suite à l'analyse du registre des Autorisations d'Urbanisme, l'usine d'embouteillage a bénéficié d'un permis de construire dont l'objet est l'installation d'une cuve ballon. De fait, il n'est pour le moment pas prévu d'extension de cette activité. Cependant il apparaît nécessaire qu'elle puisse se développer dans le respect du SPR en vigueur.</p> <p><u>La proposition de la Commune me paraît pertinente.</u></p>
<p><b>M. PEYRE</b> Secteurs : - Le Plo - Le Pré du Pont Annexe 4</p>	<p>Il s'est présenté à plusieurs titres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A titre personnel, puisqu'impacté par le déclassement (parcelle B 3611) « Le Plo ». Même s'il ne conteste pas le projet de carte, <u>il souhaite pouvoir bénéficier à minima de deux terrains constructibles (succession).</u></li> <li>- Pour sa sœur, qui possède une parcelle située au « Pré du Pont » d'Ispagnac et mitoyenne avec une parcelle communale. Ces deux parcelles vont être déclassées. <u>Il demande la réintégration de ces deux parcelles (B1633 et B1634).</u></li> </ul> <p><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p><b>Parcelles intégrées au sein du SPR Up1 (Le Plo) et Up2 (Pré du Pont) ; Il me semble judicieux de réfléchir aux demandes de modification du zonage sous réserve du respect des objectifs visés par la procédure de révision.</b></p> <p><u>Réponse Maître d'Ouvrage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de la surface constructible pour 2 lots (800 m<sup>2</sup>/lot=densité calculée dans l'étude de la carte communale) en zone constructible sur la parcelle B 3611 par rapport au projet initial 'réunion publique'</li> </ul>



- Pour les parcelles B1633 et B1634 elles sont classées en zone naturelle dépendantes de la loi MONTAGNE et ne peuvent pas, par conséquent, être constructibles.



### Analyse du Commissaire Enquêteur :

#### Secteur du Plo :

Cette parcelle, partiellement déclassée pour des raisons agricoles et paysagères dans la partie Nord du bourg d'Ispagnac, est en effet cultivée par son propriétaire en tant que passionné. Ces terres exploitées jouent un rôle dans la qualité paysagère et du cadre de vie du tissu urbain.

Toutefois l'emplacement de la parcelle, en centre-bourg, proche des commodités et viabilisés en tout point (voirie, réseaux..) encourage la construction, la densification.

La partie haute de cette parcelle en légère déclivité domine et constitue le prolongement naturel de la lèvre végétale et naturelle qui surplombe le Bourg. La vigne cultivée rappelle l'histoire du village, et son renouveau à travers la nouvelle économie de la Vigne.

En proposant deux lots à la construction n'impactant pas la totalité de la parcelle et correspondant à la volonté de M. PEYRE, d'une surface brute de 800m<sup>2</sup> (surface moyenne des lots déterminée dans le diagnostic), et en partie basse, la Commune répond à la fois à son souhait de préservation agricole et paysagère et d'encouragement à la densification sur un principe d'équité.

	<p>En complément, et pour rappel : l'article L161-4 du Code de l'Urbanisme définit la constructibilité en zone « N » permettant [...] l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant.</p> <p>Par ailleurs le demandeur bénéficie d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel valable.</p> <p><u>En conclusion, la proposition de la Commune me paraît pertinente.</u></p> <p><u>Secteur Pré du Pont</u></p> <p>Bien que situées en zone Up2 du SPR, les parcelles exposées au Nord/Nord-Ouest, en bord de rivière et lisière du bois ne bénéficient ni d'une exposition particulière ni d'un cadre particulièrement favorable à l'habitat. Sans lien avec le centre-bourg du village, ces parcelles sont en partie basse couvertes par l'AZI (Atlas des Zones Inondables).</p> <p>En outre, s'ajoute le fait que ces 2 lots créeraient une rupture avec la Loi Montagne car considérés comme hors d'urbanisation limitée (Loi Montagne et absence SCOT).</p> <p><u>De fait, la réponse du Maître d'Ouvrage me paraît appropriée.</u></p>
<p><b>Mme BOYER</b></p> <p>Ispagnac « centre bourg »</p> <p>Annexe 5</p>	<p>Suite à sa visite, où elle s'est présentée en son nom et celui de son mari (entrepreneur), ils souhaitent pouvoir intégrer les parcelles B3106 et B3107 proche du centre bourg en zone constructible (réalisation de logements locatifs).</p> <p><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>Parcelles en zone Up1 (sous zone rivières) du SPR « Toutes les constructions nouvelles sont interdites. Les constructions existantes peuvent être restaurées conformément aux règles générales de la zone UP1 » ; <u>Il me semble judicieux de lui apporter une réponse.</u></p> <p><u>Réponse Maître d'Ouvrage :</u></p> <p>Ces parcelles resteront en zone naturelle UP1 rivière.</p> <p><u>Analyse du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>Bien que desservies, ces parcelles sont en totalité incluse dans la Zone Up1, sous zone rivière du SPR. « Toutes les constructions nouvelles sont interdites. Les constructions existantes peuvent être restaurées conformément aux règles générales de la zone UP1 ».</p> <p>Le projet de révision de la carte communale ayant pour objet sa mise en compatibilité avec le SPR il apparaîtrait incohérent d'autoriser la constructibilité là où le SPR l'interdit.</p> <p><u>La réponse du Maître d'Ouvrage me paraît appropriée.</u></p>
<p><b>M. PILETTE</b></p> <p>Hameau MONTMEJEAN</p> <p>Annexe 6</p>	<p>Rencontre suite à son mail du 13 février demandant un RDV. Résidant sur MONTMEJEAN. Il souhaite que la parcelle cadastrée B642 puisse être constructible en continuité du bâti existant (parcelle 1920) afin d'y réaliser un contrefort pour sa préservation.</p> <p><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>Parcelles intégrées au sein du SPR ; <u>Il me semble judicieux de réfléchir à la demande de modification du zonage sous réserve du respect des objectifs visés par la procédure de révision.</u></p> <p><u>Réponse Maître d'Ouvrage :</u></p> <p>La continuité de la construction sur la parcelle D 642 sera possible, toutefois, cette parcelle n'est pas intégrée dans la zone constructible.</p> <p><u>Analyse du Commissaire Enquêteur :</u></p>

Compte tenu de l'objectif affiché par le demandeur de préservation du patrimoine ancien par la possibilité de construire un contrefort, n'ayant qu'un faible impact sur la parcelle,

La réponse du Maître d'Ouvrage me paraît appropriée.

### 3. OBSERVATIONS DEPOSEES PAR COURRIER :

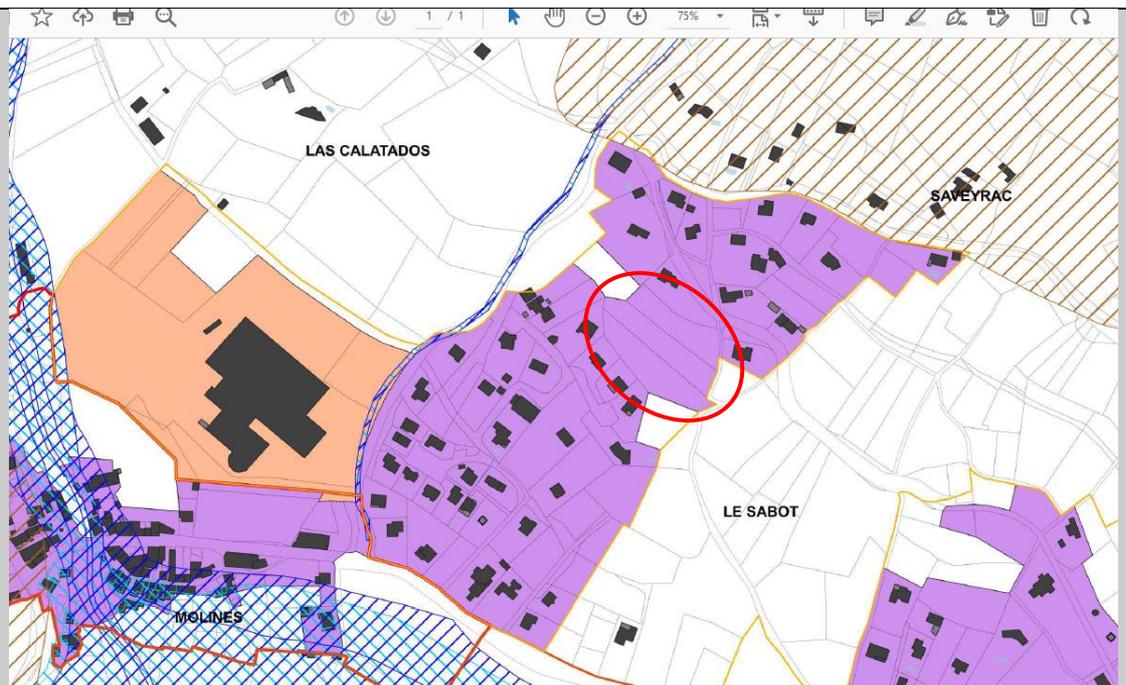
Nombre d'observations formulées : 6

Nombre de réponses du maître d'Ouvrage attendues : 5

EXPEDITEUR	SYNTHESE DES REMARQUES ET OBSERVATIONS
<p><b>Mme MAURICE</b></p> <p><i>Ispagnac « centre bourg »</i></p>	<p>Suite à sa visite, elle a déposé un courrier notifié sur le registre, afin de savoir quels sont les impacts fiscaux de l'augmentation de la constructibilité sur sa parcelle, et si les limites sont basées sur la morphologie du terrain (problématique cadastrale ancienne).</p> <p><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u>  <b>Sans réel lien avec l'objet de la présente enquête, la modification du zonage répondant à sa demande et après avoir été sur place, cette saisine n'appelle pas de réponse du Maître d'Ouvrage.</b></p>
<p><b>Mme SAURY</b></p> <p><i>Secteur « Le Plo »</i></p> <p>Annexe 7</p>	<p>Suite à sa visite, Mme SAURY a déposé un courrier. Elle conteste la décision de classement, et souhaiterait pouvoir réintégrer sa parcelle (B 1107) « Le Plo » en zone constructible (réserve financière pour ses projets). Le terrain est déjà viabilisé et les critères paysagers non pertinents.</p> <p><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u>  <b>Parcelle intégrée au sein du SPR (zone Up1) ;  Il me semble judicieux de réfléchir à la demande de modification du zonage sous réserve du respect des objectifs visés par la procédure de révision.</b></p> <p><u>Réponse Maître d'Ouvrage :</u>  Augmentation de la surface constructible pour 2 lots (800 m<sup>2</sup>/lot=densité calculée dans l'étude de la carte communale) en zone constructible sur la parcelle B 1107 en partie basse par rapport au projet initial 'réunion publique'</p> 

	<p><b><u>Analyse du Commissaire Enquêteur :</u></b></p> <p>Cette parcelle a été partiellement déclassée pour des raisons agricoles et paysagères. Mitoyenne avec celle des Consorts GAZAGNE et THOMAS, elle constitue une langue de verdure qui s'élève vers le front boisé dont la transition se fait au niveau de la parcelle de M. RESCHE.</p> <p>Ces terres exploitées jouent également un rôle dans la qualité paysagère du cadre de vie et du tissu urbain.</p> <p>La partie haute de cette parcelle en légère déclivité domine et constitue le prolongement naturel de la lèvre végétale et naturelle qui surplombe le Bourg.</p> <p>L'aspect agricole typique et caractéristique n'a pas été observé lors de ma présence, mais j'ai accueilli l'agriculteur qui bénéficie de ces surfaces agricoles lors de mes permanences, gage de sa vocation.</p> <p>Cependant l'emplacement de la parcelle, en centre-bourg, proche des commodités, bénéficiant d'une exposition remarquable, facilement viabilisable, encourage la construction, la densification.</p> <p>Toutefois dans l'hypothèse où toute la parcelle viendrait à être constructible, de par sa morphologie tout en longueur et la construction existante, la desserte indépendante du fond du terrain (partie haute) ne paraît pas évidente.</p> <p>Considérant ces deux faits, l'urbanisation de la partie basse de la parcelle apparaît pertinente. Elle assure la préservation paysagère, agricole et souligne l'effort de vouloir malgré tout par la densification répondre au souhait de Mme SAURY.</p> <p>En complément et pour rappel : l'article L161-4 du Code de l'Urbanisme définit la constructibilité en zone « N » permettant [...] <u>l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant.</u></p> <p>Mme SAURY bénéficie également d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel valable et m'a informé vouloir vendre.</p> <p><b><u>La réponse du Maître d'Ouvrage me paraît appropriée.</u></b></p>
<p><b>Mme PLAGES</b></p> <p>Secteur « Le Sabot »</p> <p>Annexe 8</p>	<p>Propriétaire de la parcelle B3234 située sous le lieu-dit « Le Sabot ». Outre la problématique humaine, la question sous-jacente concerne le classement de sa parcelle en Zone Naturelle bien que desservie en voirie, classement qui lui paraît injustifié.</p> <p><b><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u></b></p> <p><b><u>Parcelle en zone UP3 (espaces naturels - Sous zone UP3a : coupure verte entre Ispagnac et Molines) : « Toutes les constructions nouvelles sont interdites » ; Il me semble judicieux de lui apporter une réponse.</u></b></p> <p><b><u>Réponse Maître d'Ouvrage :</u></b></p> <p>Le zonage restera identique (zone UP3), cette parcelle se trouvant dans le cône de vision du Pont de Quézac.</p> <p><b><u>Analyse du Commissaire Enquêteur :</u></b></p> <p>Par principe, la carte communale exclut toute zone constructible de la zone UP3, dans le cône de vision du Pont de Quézac. Le projet de révision de la carte communale ayant pour objet sa mise en compatibilité avec le SPR il apparaîtrait incohérent d'autoriser la constructibilité là où le SPR l'interdit. En complément, le terrain n'est pas desservi dans son ensemble.</p> <p><b><u>La réponse du Maître d'Ouvrage me paraît appropriée.</u></b></p>

<p><b>Mme ASSIER</b></p> <p><i>Ispagnac « centre bourg »</i></p> <p>Annexe 9</p>	<p>Est venue dans un premier temps voir le projet de révision, puis dans un second temps a fait part de son souhait (<b>mail et courrier</b>) d'intégrer la parcelle B3381 proche du centre bourg dans son entièreté ou partiellement, en zone constructible.</p> <p><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p><b>Parcelles en zone Up1 (sous zone rivières) du SPR « Toutes les constructions nouvelles sont interdites. Les constructions existantes peuvent être restaurées conformément aux règles générales de la zone UP1 » ;</b>  <b><u>Il me semble judicieux de lui apporter une réponse.</u></b></p> <p><u>Réponse Maître d'Ouvrage :</u>  Le zonage restera identique (zone Up1 sous zone rivières).</p> <p><u>Analyse du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p><b>Cette parcelle est en totalité incluse dans la Zone Up1, sous zone rivière du SPR. « Toutes les constructions nouvelles sont interdites. Les constructions existantes peuvent être restaurées conformément aux règles générales de la zone UP1 » ; La parcelle outre sa problématique d'accès ne supporte qu'une petite construction de type cabanon.</b></p> <p><b>Le projet de révision de la carte communale ayant pour objet sa mise en compatibilité avec le SPR il apparaîtrait incohérent d'autoriser la constructibilité là où le SPR l'interdit.</b></p> <p><b><u>La réponse du Maître d'Ouvrage me paraît appropriée.</u></b></p>
<p><b>M. et Mme THONNARD</b></p> <p><i>Secteur Molines « Nord-Est »</i></p> <p>Annexe 10</p>	<p>Ils interviennent sur la potentielle constructibilité du secteur de « Molines Nord-Est » (B1181, B1182 et B1183), parcelles limitrophes à leur propriété et le déclassement de certaines parcelles en centre-bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Par l'absence d'analyse comparative multicritères entre les différents secteurs qui permettent de justifier les choix retenus ;</li> <li>○ Le non-respect de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme au regard des enjeux écologiques et « à la destruction des continuités écologiques une fois les parcelles construites » ;</li> <li>○ Le non-respect des recommandations du P.N.C. ;</li> <li>○ Les incohérences de développer un secteur non inclus dans le Schéma Communal d'Assainissement (2017) ;</li> <li>○ Le non-respect de la Loi Climat et résilience (art 194) d'ouvrir à la construction des zones non constructibles alors que la capacité d'aménager et de construire n'est pas totalement mobilisée dans les espaces déjà urbanisés.</li> </ul> <p>Aussi <u>ils demandent que le secteur de Molines Nord-Est (parcelles B1181, B1182 et B1183) demeure inconstructible</u>, soulignant que le secteur du Plo, lui, remplit ces conditions mais est « déclassé ».</p> <p><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p><b>Ces parcelles sont en zone Up2 du SPR « Tout projet sera soumis à l'avis de l'ABF. [...] Les constructions neuves sont autorisées sous réserves... » ;</b>  <b><u>Il me semble judicieux de réfléchir à la demande de modification du zonage sous réserve du respect des objectifs visés par la procédure de révision.</u></b></p> <p><u>Réponse Maître d'Ouvrage :</u>  Le secteur constructible n'a pas été identifié comme un corridor écologique comme indiqué par le bureau d'étude de la carte communale. Il s'agit en réalité d'un passage pour des espèces "banales", cynégétiques et qui ne présentent donc pas un enjeu majeur en terme environnemental. Ces parcelles resteront constructibles.</p>



**Analyse du Commissaire Enquêteur :**

Pour l'heure la territorialisation de la Loi Climat et résilience n'est, à ma connaissance, pas définie, et le projet a fait l'aval du Service en charge de la gestion de l'eau et de l'assainissement.

En complément des éléments apportés par la Commune, la démarche d'évaluation environnementale réalisée dans le cadre du projet de révision s'articule avec le SDAGE, le SAGE Tarn-Amont, le SRADDET et le Parc National et la carte communale est compatible avec l'ensemble de ces documents.

Le présent projet a également fait l'objet d'une étude pluri-périodique et de relevés faits par un écologue permettant de lever le doute sur la présence d'espèces nécessitant une protection spécifique, et a fait l'aval de la MRAe.

Il apparaît également que les parcelles concernées ont pour partie déjà bénéficié d'aménagements permettant leur viabilisation (accès notamment).

**La réponse du Maître d'Ouvrage me paraît appropriée.**

**M. et Mme  
TEISSIER –  
BRAGER**

Secteur  
« La Leche »  
Annexe 11

Propriétaires de la parcelle B4000 sise au lieu-dit « La Leche », déclassée dans le projet. Cette parcelle est desservie en réseaux et voirie. Ils demandent la réintégration de leur parcelle en zone constructible.

**Observations du Commissaire Enquêteur :**

**Parcelle en zone UP3 (espaces naturels) du SPR ;  
Cu opérationnel en date du 6/01/2023 ;  
Il me semble judicieux de leur apporter une réponse.**

**Réponse Maître d'Ouvrage :**

La parcelle B 4000 ne peut pas être réintégrée au sein de la zone constructible. Elle est en zone UP3 du SPR.

**Analyse du Commissaire Enquêteur :**

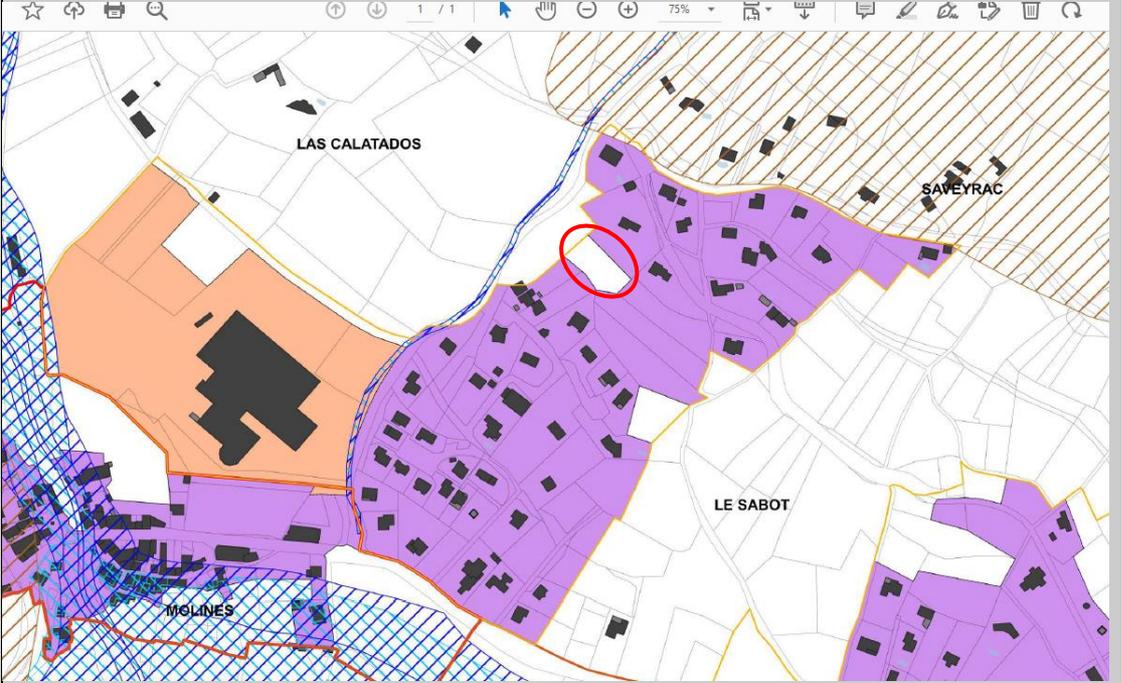
Par principe, la carte communale exclut toute zone constructible de la zone UP3. Le projet de révision de la carte communale ayant pour objet sa mise en compatibilité avec le SPR il apparaîtrait incohérent d'autoriser la constructibilité là où le SPR l'interdit. De plus ils bénéficient d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel permettant durant sa validité la réalisation d'un projet de construction.

**La réponse du Maître d'Ouvrage me paraît appropriée.**

#### 4. OBSERVATIONS DEPOSEES PAR E-MAIL :

Nombre d'observations formulées : 4

Nombre de réponses du Maître d'Ouvrage attendues : 3

EXPEDITEUR	SYNTHESE DES REMARQUES ET OBSERVATIONS
<p><b>M. BRAGER</b></p> <p>Secteur « Molines Nord-Est »</p> <p>Annexe 12</p>	<p>Suite à sa visite, il fait part de sa stupéfaction de ne pas voir sa parcelle N° B1193 située sur « Molines Nord-Est » intégrée dans le projet de zone constructible. Selon lui cette exclusion génère une discontinuité, qui lui paraît complètement injustifiée. S'appuyant sur le rapport, il apporte ses éléments d'analyse et souhaite que lui soient communiquées les raisons de cette décision.</p> <p><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u> <b>Ces parcelles en zone Up2 du SPR « Tout projet sera soumis à l'avis de l'ABF. [...] Les constructions neuves sont autorisées sous réserves... » ; Il me semble judicieux de réfléchir à sa demande sous réserve du respect des objectifs visés par la procédure de révision.</b></p> <p><u>Réponse Maître d'Ouvrage :</u> <b>La parcelle deviendra constructible entièrement et en zone UP2 du SPR.</b></p>  <p><u>Analyse du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>La parcelle concernée apparaît en effet comme une discontinuité dans cette langue urbaine, et intégrée dans la zone Up2, elle peut bénéficier d'une constructibilité sous réserve du SPR.</p> <p>En complément elle est située en dehors de zones à risques, et hors des corridors écologiques nécessitant la mise en place de dispositifs de protection.</p> <p>La Commune répond favorablement à la demande en classant cette parcelle, bien que sa partie Ouest soit difficilement valorisable en raison de sa déclivité prononcée.</p> <p><u>La réponse du Maître d'Ouvrage me paraît appropriée.</u></p>
<p><b>M. VINCENT</b></p> <p>Molines</p>	<p>Il souhaite que sa parcelle B 1174 soit viabilisée et passe en zone constructible (secteur de Molines).</p> <p><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u> <b>Parcelle en zone UP3 (espaces naturels) du SPR ;</b></p>

Annexe 13	<p><u><a href="#">Il me semble judicieux de lui apporter une réponse.</a></u></p> <p><u>Réponse Maître d'Ouvrage :</u></p> <p>Le zonage restera identique (zone UP3), cette parcelle se trouvant dans le cône de vision du Pont de Quézac.</p> <p><u>Analyse du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>La parcelle, dans le cône de protection entre Ispagnac et Molines n'est desservie ni en voirie ni en réseau et ne supporte aucune construction.</p> <p>Par principe, la carte communale exclut toute zone constructible de la zone UP3. Le projet de révision de la carte communale ayant pour objet sa mise en compatibilité avec le SPR, il apparaîtrait incohérent d'autoriser la constructibilité là où le SPR l'interdit. De plus ils bénéficient d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel permettant durant sa validité la valorisation du terrain par un projet de construction.</p> <p><u>La réponse du Maître d'Ouvrage me paraît appropriée.</u></p>
<p><b>M. et Mme BERTELOOT</b></p> <p><b>C. Ingelaere - Me INGELAERE &amp; BLANCO Avocats</b></p> <p>Secteur « Le Plo »</p> <p>Annexes 14 &amp; 15</p>	<p>Futurs ayants-droits de la parcelle du lieu-dit le « Plo - parcelle B2852 » concernée par le déclassement. Ils ont fait part de leur désaccord notamment en termes de conséquences sur des projets futurs. Ils m'ont informé avoir pris l'attache d'un avocat, Maître INGELAERE à Lille.</p> <p>Par mail incluant un courrier en date du 10/02/2023, ils ont fait savoir par la voix de leurs avocats qu'ils contestent le projet, pointant selon eux l'ambiguïté d'ouvrir de nouvelles zones à la constructibilité au lieu de densifier le tissu urbain, d'autant qu'il s'agit d'une parcelle desservie en tous points. Ceci en lien avec le non-respect de la loi Climat et résilience d'ouvrir à la construction des zones non constructibles alors que la capacité d'aménager et de construire n'est pas totalement mobilisée dans les espaces déjà urbanisés.</p> <p><u>Ils sollicitent le maintien en zone constructible de leur parcelle.</u></p> <p>Le 18 février 2023, par mail, Mme Corinne BERTELOOT m'informe dans un courrier complémentaire qu'elle regrette l'absence de saisine lors de la phase de concertation. La surface déclassée de la parcelle concernée lui est inconnue. Elle s'inquiète de la dévaluation de sa parcelle (succession). Par la présente, ils confirment leur désaccord avec le déclassement de la parcelle B2852.</p> <p><u>Observations du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p><u>Parcelle intégrée au sein du SPR (zone Up1) ;</u></p> <p><u>Certificat d'urbanisme opérationnel en cours ;</u></p> <p><u>Se joignant à la demande de M. TERRISSE et M. GAZAGNE <a href="#">il me semble judicieux de réfléchir à la demande de modification du zonage sous réserve du respect des objectifs visés par la procédure de révision.</a></u></p> <p><u>Réponse Maître d'Ouvrage :</u></p> <p>Augmentation de la surface constructible pour 3 lots (800 m<sup>2</sup>/lot=densité calculée dans l'étude de la carte communale) en zone constructible sur la parcelle B 2852 en partie basse par rapport au projet initial 'réunion publique'.</p>



### Analyse du Commissaire Enquêteur :

Concernant la concertation, je constate qu'une réunion d'information publique à l'initiative du Conseil Municipal a répondu aux mesures de concertation publique conformément à la procédure de révision.

Cette parcelle a été partiellement déclassée pour des raisons agricoles et paysagères de la partie Nord du bourg d'Ispagnac. Mitoyenne avec celle de Mme SAURY, M. et Mme THOMAS et M. RESCHE, elle constitue une langue de verdure qui s'élève vers le front boisé dont la transition se fait au niveau de la parcelle de M. RESCHE.

Ces terres exploitées jouent également un rôle dans la qualité paysagère et du cadre de vie du tissu urbain.

La partie haute de cette parcelle, tout comme la parcelle mitoyenne (Mme SAURY) en légère déclivité domine et constitue le prolongement naturel de la lèvre végétale et naturelle qui surplombe ainsi le bourg.

L'aspect agricole typique et caractéristique n'a pas été observé lors de ma présence, mais j'ai accueilli le bénéficiaire de ces surfaces lors d'une permanence, gage de sa vocation.

Cependant il s'avère également que l'emplacement de la parcelle, en centre-bourg, proche des commodités, bénéficiant d'une exposition remarquable, facilement viabilisable, encourage la construction, la densification. A la différence des parcelles mitoyennes une voirie longue celle-ci et permet une desserte mesurée.

Considérant ces faits, une urbanisation permettant de concilier la constructibilité sur la partie basse de la parcelle, tout en préservant une transition végétale ainsi que des éléments paysagers et agricoles dont les enjeux ont été démontrés dans le projet m'apparaît pertinente.

Considérant que le Maître d'Ouvrage dans sa réponse souligne son souhait de répondre favorablement à la demande en proposant 3 lots répondants aux indivis (4 en comptant le bâti existant), dont la surface est établie en cohérence avec les perspectives de développement démographique et de préservation de l'espace, issues du présent projet.

La Commune tend à assurer la préservation paysagère, agricole et souligne l'effort de vouloir malgré tout par la densification répondre aux souhaits des Consorts BERTELOOT en réalisant 3 lots constructibles.

**En complément et pour rappel : l'article L161-4 du Code de l'Urbanisme définit la constructibilité en zone « N » permettant [...] l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant. A savoir que la surface déclassée restante pourra être valorisée, sous réserve du respect de l'article ci-dessus.**

**Les Consorts BERTELOOT ont également déposé un Certificat d'Urbanisme.**

**La réponse du Maître d'Ouvrage me paraît appropriée.**

## **5. AVIS DE LA MRAE ET DES PPA**

Favorables, ils ont été portés à la connaissance de M. le Maire.

## **6. ANALYSE THEMATIQUE DES RECUEILS & OBJETS DE LA REVISION :**

Il ne ressort du déroulement de l'enquête aucun avis négatif sur le bien-fondé de la révision de la carte communale d'Ispagnac.

### **Objets de la révision :**

- **Prise en compte des évolutions du SPR qui a fait l'objet d'une révision en 2020**

Aucune remarque ni opposition n'a été faite concernant ce sujet. Certaines requêtes sont en décalage avec cette protection patrimoniale (Mme ASSIER, Mme PLAGES, M. VINCENT, Mme TEISSIER BRAGER, Mme BOYER).

- **Traiter la problématique de rétention foncière et/ou incohérences**

Aucune remarque ni opposition n'a été faite concernant ce sujet. Toutefois 2 personnes se sont présentées à la recherche de nouveaux terrains constructibles et à la vente, introuvable pour eux à l'heure actuelle (Mme LAFABRIE et M. MOURGUES).

- **Revoir certains partis pris d'aménagement en intégrant notamment les nouveaux projets structurants de la Commune**

*S'agissant d'une mise en adéquation du SPR approuvé en 2020 et de la carte communale, seules les remarques concernant des parcelles incluses dans les périmètres constructibles du SPR ont été retenues.*

### **Secteurs ouverts à l'urbanisation :**

Molines-Est : l'urbanisation sur ce secteur est pour le moins sujette à remarques. En effet, le doute sur la présence écologique ne permet pas de clarifier la situation. C'est notamment en ce sens que les demandes de M. BRAGER, M. et Mme THONNARD et M. et Mme RIAUMAL se différencient et se trouvent confrontées.

Ainsi il me paraît important de s'assurer avant toute modification, de l'absence de conséquences sur le milieu naturel, et de le garantir.

### **Secteurs déclassés :**

Zone du Plo : (M. PEYRE, M. RESCHE, Cts BERTELOOT, M. TERRISSE, M. GAZAGNE, Mme ANDREE, M. et Mme THOMAS, M. THONNARD) Cette zone est incontestablement soumise à remarques. En effet, après une visite sur place, bien que viabilisées, certaines parcelles ont une vocation agricole avérée, d'autres sont d'éventuelles transitions vertes entre le bâti et l'environnement. Toutefois, il semble que certains de ces terrains situés en centre-bourg (zone déjà urbanisée), proches de toutes commodités, desservis et ne recevant pas de culture, à mon sens, traditionnelle et représentative d'Ispagnac, pourraient être valorisés rapidement.

En complément, la prise de conscience de la mutabilité des droits des sols, créée par la révision de la carte, a encouragé une partie des propriétaires à déclencher leurs projets.

Aussi, en complément de précisions sur les surfaces modifiées, il serait souhaitable d'apporter une attention particulière aux demandes de ce secteur.

**Les Hameaux :**

Secteur de MONTMEJEAN : une seule demande de M. PILETTE sur la possibilité d'urbaniser partiellement une parcelle.

Secteur du Pré du Pont : une seule demande de M. PEYRE qui souhaite voir les parcelles à nouveau incluses en zone constructible.

**Zone économique :**

Une seule remarque de M. DERANCY qui s'oppose au projet d'extension de la Zone d'Activité. Après m'être rendu sur place, la problématique des nuisances liées à la desserte est déjà présente. Une partie de la future zone ouverte est déjà occupée (réserve incendie...). Cette extension se fait dans le prolongement de l'existant en s'éloignant des habitations. Des précisions sur le type d'activités attendues et/ou projet d'extension de l'usine pourraient être apportées.

**L'aire de camping-cars :**

Une seule remarque de M. SEVAJOL favorable au projet, soulignant la cohérence de l'emplacement au regard du SPR, des servitudes et de la proximité avec les emplacements existants.

Ainsi synthétisées, je vous remercie de l'attention que vous porterez aux observations ci-dessus.

Afin de faciliter la compréhension des demandeurs, et d'apporter une réponse appropriée, vous trouverez les copies des requêtes en annexe du présent document.

Conformément à la réglementation, vous disposez d'un délai de 15 jours pour m'adresser une réponse par voie électronique à cette adresse « yohann.bancillon@hotmail.fr ».

Fait le 28 février 2023

Le Commissaire Enquêteur



M. Yohann BANCILLON

M. Yohann BANCILLON  
Commissaire Enquêteur  
16Q Route du Mazet  
48100 MARVEJOLS  
06 73 53 73 24

M. Gérard PEDRINI Maire de d'Ispagnac  
Mairie d'ISPAGNAC  
Place Jules LAGET  
48320 ISPAGNAC

**Objet :** Procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique préalable à la révision de la carte communale d'Ispagnac.

**Référence :** Arrêté Municipal N° AR\_080\_2022  
Art. R.123-18 du Code de l'Environnement, modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 – art.4

**Affaire Suivie par :** M. Sébastien MOREAU Adjoint à l'Urbanisme – Mme Ludivine DERANCY Secrétaire

**Pièces jointes :**  
Procès-verbal de synthèse des observations + annexes.

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous communiquer, en pièce jointe, le procès-verbal de synthèse des observations écrites du public, recueillies au cours de l'enquête publique citée en objet, ainsi que ma lettre relative à l'organisation de l'enquête.

Je vous demande de bien vouloir apporter une réponse au(x) observation(s) formulées sous un délai de 15 jours.

Vous pourrez me remettre votre mémoire en réponse, au cours d'une réunion qui pourrait avoir lieu au siège de la Mairie, ou par mail à l'adresse suivante : yohann.bancillon@hotmail.fr, ce qui me permettra de clore mon rapport, mes conclusions et avis motivés dans les temps réglementaires fixés par les textes régissant l'enquête publique.

En restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de bien vouloir agréer, M. le Maire l'expression de ma très haute considération.

Le Commissaire Enquêteur



M. Yohann BANCILLON