

# DEPARTEMENT DE LA LOZERE

## Commune d'ISPAGNAC

### ENQUETE PUBLIQUE



Commissaire Enquêteur : M. BANCILLON Yohann ;

Enquête Publique portant sur la révision de la carte communale de la Commune d'ISPAGNAC ;

Effectuée du 20 janvier 2023 au 24 février 2023 (inclus).



## AVANT-PROPOS

Par arrêté du 26 décembre 2022 n°AR\_080\_2022 (annexe 1), M. Gérard PEDRINI, Maire d'Ispagnac a ordonné qu'il soit procédé du 20 janvier 2023 au 24 février 2023 inclus, à une Enquête Publique portant sur la révision de la carte communale de la Commune d'Ispagnac - LOZERE relative aux :

- Evolutions du Site Patrimonial Remarquable ;
- Traitement de la problématique de la rétention foncière ;
- Révision des partis pris d'aménagement et intégration de nouveaux projets structurants (écoquartier, aire de camping-car, zone à vocation économique...) ;

M. BANCILLON Yohann, demeurant 16Q Route du Mazet à MARVEJOLS (48100) a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur, pour conduire cette enquête par décision N°E22000108/48 du Président du Tribunal Administratif de Nîmes du 21 novembre 2022 (décision en annexe 2).

Quatre permanences du Commissaire Enquêteur seront effectuées à la Mairie d'Ispagnac, siège de l'Enquête Publique.

Le présent rapport a pour objet de faire connaître les conditions d'organisation et de déroulement de l'Enquête Publique, d'en rappeler les données et de faire connaître les observations formulées.

Le présent document comprend sous une même reliure :

- La nature et l'organisation de l'enquête.
- Le rapport sur le déroulement de l'enquête et les observations recueillies.
- Les avis et conclusions du Commissaire Enquêteur.

La synthèse des observations exprimées, réponses du Maître d'Ouvrage et analyses par le Commissaire Enquêteur sont incluses dans le PV de synthèse qui fait l'objet d'un document à part.



# SOMMAIRE

<b>1. GENERALITES.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. LE DEMANDEUR : LA COMMUNE D'ISPAGNAC.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. TISSU URBAIN.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3. ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>6</b>
<b>1.4. ZONES DE CONTRAINTES.....</b>	<b>7</b>
<b>2. NATURE DE L'ENQUETE.....</b>	<b>8</b>
<b>2.1. OBJET DE L'ENQUETE.....</b>	<b>8</b>
<b>2.2. CONTEXTE LEGISLATIF.....</b>	<b>8</b>
<b>2.3. MODIFICATIONS REpondant A L'OBJET DE LA REVISION (Annexe 14).....</b>	<b>8</b>
<b>2.4. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>9</b>
<b>2.5. CONCERTATION - ACCUEIL PAR LA POPULATION.....</b>	<b>10</b>
<b>3. ORGANISATION DE L'ENQUETE.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>11</b>
<b>3.2. PREPARATION DE L'ENQUETE.....</b>	<b>11</b>
<b>3.3. PUBLICITE DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>12</b>
<b>3.4. VISITE DES LIEUX OBJETS DE LA REVISION.....</b>	<b>12</b>
<b>3.5. MISE A DISPOSITION DU DOSSIER EN MAIRIE.....</b>	<b>13</b>
<b>3.6. PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>14</b>
<b>3.7. DECOMPTE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....</b>	<b>14</b>
<b>3.8. LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE.....</b>	<b>14</b>
<b>3.9. REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE.....</b>	<b>15</b>
<b>4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE &amp; OBSERVATIONS RECUEILLIES.....</b>	<b>16</b>
<b>4.1. PERMANENCES.....</b>	<b>16</b>
<b>4.2. OBSERVATIONS FAITES SUR LE REGISTRE.....</b>	<b>19</b>
<b>4.3. OBSERVATIONS FAITES PAR EMAIL.....</b>	<b>19</b>
<b>4.4. OBSERVATIONS FAITES PAR COURRIER.....</b>	<b>20</b>
<b>4.5. VISITE DES SECTEURS OBJETS DES REMARQUES.....</b>	<b>21</b>
<b>4.6. ETUDE DES AUTORISATIONS D'URBANISME.....</b>	<b>21</b>
<b>5. AVIS DE LA MRAe ET PPA.....</b>	<b>22</b>
<b>5.1. MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>22</b>
<b>5.2. CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA LOZERE.....</b>	<b>22</b>
<b>5.3. CDPENAF.....</b>	<b>22</b>
<b>5.4. INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE - INAO.....</b>	<b>22</b>
<b>CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>23</b>

## 1. GENERALITES

### 1.1. LE DEMANDEUR : LA COMMUNE D'ISPAGNAC

En Lozère, Région Occitanie, la Commune d'ISPAGNAC est située à environ 10 kilomètres à l'Ouest de la Sous-préfecture Florac, dont elle intègre le bassin de vie.

Située entre le Tarn et des massifs rocheux escarpés, c'est un territoire géographiquement isolé et spatialement enclavé. Exposée à un climat de montagne, elle est incluse dans les Cévennes. La Commune possède un patrimoine naturel remarquable (Natura 2000, ZNIEFF...) et est concernée par différents aléas naturels (inondations, feux de forêts, mouvements de terrain, radon...).

La superficie communale est importante avec 53 km<sup>2</sup>, et le tissu bâti s'est développé sous forme de multiples hameaux diffus (une cinquantaine), avec une amplitude d'un peu plus de 700 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de la Commune.

Le cœur du village se concentre dans le bourg-centre (Ispagnac), situé à proximité du Tarn, puis se prolonge sur le village de Molines suivant la RD 807. Le reste du territoire communal se partage entre une urbanisation clairsemée, ancienne et typique des coteaux, et le Causse de Sauveterre au Nord principalement consacré à l'agriculture.

Ispagnac est une commune rurale et touristique qui compte 900 habitants (2020) et réalise un subtil équilibre entre résidences principales et secondaires.

La Commune est maillée par trois axes routiers principaux : la RN106, la RD31 et la RD907 qui lui permettent de relier les pôles de Mende ou Florac en moins de 30 min. La route nationale, reliant Nîmes à Balsièges, servant de catalyseur du développement local.

Surnommée le « jardin de la Lozère », la Commune est riche d'un patrimoine paysager et bâti qui en font un village prisé et attractif.

#### 1.1.1. Contexte supra-communal :

Intercommunalité :

Ispagnac est membre de la Communauté de Communes Gorges Causses Cévennes dont le siège est à FLORAC (sous-préfecture). La Communauté de Communes est composée de 17 Communes représentant environ la voix de 6929 habitants pour 906 km<sup>2</sup>. (Annexes 4 et 5)

Elle possède la compétence sur l'assainissement ainsi qu'une partie de l'adduction d'eau potable.

PETR du Sud Lozère :

Ispagnac est intégrée au Pôle d'Equilibre Territorial Rural Sud Lozère (PETR), composé de deux Communautés de Communes et qui compte 11 878 habitants pour 1 478 km<sup>2</sup>. Ce PETR a notamment comme mission l'accueil de nouvelles populations.

#### 1.1.2. Aires d'influence et zones d'attraction :

Commune qui s'inscrit dans la couronne de Mende et dans le bassin de vie de Florac, Ispagnac est ainsi placée sous deux aires d'influence : Mende, pôle économique principal du département, et Florac avec la Communauté de Communes qui est l'un des territoires les plus actifs (présence du pôle urbain de Florac et axe routier structurant de la RN106).

#### 1.1.3. Emploi :

Territoire dynamique, les activités de commerce et de service sont très majoritaires, l'économie locale est essentiellement portée par l'usine d'embouteillage de l'eau de Quézac, l'EHPAD et les activités touristiques.

Avec un indice de concentration d'emploi en baisse, le caractère résidentiel de la Commune s'avère important, tout comme le nombre de résidences secondaires (40.8%).

Les domaines de l'administration et de la santé, moins représentés, sont portés par Florac. Les services administratifs courants sont assurés par la Mairie.

#### 1.1.4. Le Tourisme :

L'activité touristique est bâtie sur un patrimoine riche de monuments historiques, de la source d'eau de Quézac, d'un agrotourisme développé, proposant une offre touristique très diversifiée.

Carrefour entre les Causses Sauveterre et Méjean, les Gorges du Tarn et le Parc National des Cévennes, la Commune est très dynamique sur ce plan et offre un panel important d'activités dans un environnement et un cadre exceptionnels. Il est devenu aujourd'hui un village commerçant et touristique prisé.

Pour répondre à l'affluence touristique, sont présents sur le territoire communal quatre campings, 2 hôtels et l'office de tourisme intercommunal.

#### 1.1.5. L'Agriculture

Autrefois surnommé « le jardin de la Lozère », 21 exploitations agricoles sont réparties sur la Commune. Le chiffre tend à se stabiliser. Le territoire pourrait se découper en 2 parties :

- Le Causse Sauveterre avec des parcours et prairies et de l'élevage ovin historique ;
- Les côteaux, berceaux de la renaissance de la viticulture, en voie de développement.

### 1.2. TISSU URBAIN

La morphologie de la Commune entraîne des disparités. En effet, Ispagnac est composée de plusieurs entités urbaines différenciables :

- La complémentarité du Bourg centre d'Ispagnac et du hameau de Molines qui, très proches, créent une double polarité ;
- L'urbanisation des côteaux composés de hameaux au bâti traditionnel ponctuant le paysage. Ceux-ci sont composés pour partie :
  - de tissus bâtis mixtes à usage résidentiel et agricole/économique ;
  - de tissus bâtis résidentiels ;
- Le tissu bâti agricole composé de hameaux et majoritairement situés sur le Causse Sauveterre.

La double polarité évoquée plus haut, résulte d'une urbanisation pavillonnaire des dents-creuses amenant une forte consommation de l'espace. (Cartographie en annexe 3)

### 1.3. ENVIRONNEMENT

#### 1.3.1. SDAGE et SAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027 a été adopté par la commission de bassin Adour-Garonne le 10 mars 2022.

La Commune se situe dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Tarn-amont. La compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable est imposée aux documents d'urbanisme.

#### 1.3.2. Appellation d'Origine Protégée et Indication Géographique Protégée

La Commune d'Ispagnac est située dans l'aire géographique de production de 4 AOP et 6 IGP.

#### 1.3.3. Périmètres de protection environnementaux et paysagers

La Commune est concernée par :

- Trois sites Natura 2000, (Directive Habitats et Directive Oiseaux) ;
- Six Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 & 2 ;
- Des Espaces Naturels Sensibles. (Annexe 6).

La Commune est signataire de la charte du Parc National des Cévennes s'engageant sur 10 éléments clés, incluant la compatibilité des documents d'urbanisme. Il dispose d'un Atlas des paysages qui décrit et caractérise 3 grands ensembles et 4 unités de paysage sur la Commune :

- Les avant-causses et les vallées intérieures entre les massifs avec la vallée du Tarn ;
- Les causses et les gorges avec le Causse de Sauveterre ;
- Le Mont Lozère avec les pentes et la Chan des Bondons.

La Commune est située au cœur des Causses et des Cévennes, dont les paysages ont été inscrits le 28 juin 2011 sur la liste prestigieuse du Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO en tant que "Paysage culturel de l'agropastoralisme méditerranéen". (Annexe 7).

#### 1.3.4. Patrimoine :

Les qualités patrimoniales, architecturales et paysagères ont conduit à la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), adopté en 2007 et révisé en 2020 avec 3 monuments historiques.

La Commune se dote d'un règlement local de publicité (RLP) approuvé en 2020 ;

Par ailleurs, 128 entités archéologiques ont été recensées sur le territoire. (Annexe 8)

#### **1.4. ZONES DE CONTRAINTES**

Les risques naturels recensés sur la Commune d'Ispagnac sont les suivants :

- Le risque inondation (PPRN Inondation du Tarn) ;
- Le risque sismique de niveau 2 ;
- Le risque mouvement de terrain : glissement, effondrement, éboulement (PPRN) ;
- Le risque radon (niveau fort) ;
- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen à faible) ;
- Le risque feu de forêt ;
- Le risque lié au transport de matières dangereuses (RN106) ;
- De plus, deux AZI (AZI du Tarn et AZI du Lot) s'appliquent sur le territoire.

La Commune subit de fortes obligations puisque ces dispositifs de protections et de contraintes conduisent à 10 Servitudes d'Utilité Publique grevant le territoire communal (détail en annexe 9).

## 2. NATURE DE L'ENQUETE

### **2.1. OBJET DE L'ENQUETE**

La carte communale actuelle a été approuvée par le Conseil Municipal le 13/10/2006 puis par arrêté préfectoral du 21/12/2006. Elle fut révisée à la marge en date du 16/09/2009 par délibération du Conseil Municipal et approuvée par arrêté préfectoral le 31/03/2010. (Annexes 10).

En parallèle, la Commune a élaboré une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), fin 2007, devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR) (loi du 07/07/2016), et qui a fait l'objet d'une procédure de révision le 28 mai 2020 (Annexes 11).

La présente procédure a été prescrite par la délibération n°DE\_2018\_002 (Annexe 12) sous la mandature de Monsieur Michel VIEILLEDENT, Maire, en date du 29 janvier 2018, afin de lancer la procédure de révision de la carte communale.

Consécutivement aux élections municipales de 2020, le nouveau Conseil Municipal par sa délibération N°DE\_2021\_006 du 21 janvier 2021 (Annexe n°13), souhaite poursuivre l'engagement pris tout en recentrant ses objectifs et en intégrant le SPR. Il a choisi le cabinet BONNET représenté par M. Cyrille BONNET et demeurant 8 r Athènes, 12000 Rodez, pour réaliser l'étude. De manière synthétique, la présente révision permettra de :

- Prendre en compte 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.

Ceci en lien avec le projet communal ambitieux de création d'un écoquartier en continuité du tissu bâti existant du centre-bourg, le soutien à l'économie et son développement par l'extension de la zone d'activité, et au travers du tourisme avec la réalisation d'une aire de camping-cars.

Malgré les contraintes (servitudes), cette révision vise à conforter le dynamisme de la Commune en permettant la réalisation de plusieurs projets qui vont dans le sens d'un développement démographique et économique.

Le SPR d'Ispagnac a fait l'objet d'une révision portant sur sept secteurs dont le zonage a été modifié ; en complément certaines incohérences répondant à des critères techniques sont apparues, ce qui justifie également de réviser la carte communale.

La conduite simultanée de ces deux procédures permet d'assurer la compatibilité des deux documents et d'en garantir la concordance règlementaire.

### **2.2. CONTEXTE LEGISLATIF**

Le territoire n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale et se situe en zone de montagne. Il est donc soumis au principe de constructibilité limitée (Article L 122-5, L122-5-1 et 122-6 du CU) et au règlement national d'urbanisme (RNU).

Selon les conditions fixées par l'article, L-163-8, du Code de l'Urbanisme, la carte communale est révisée dans les conditions définies par les articles L. 163-4 à L. 163-7, relatifs à l'élaboration de la carte communale.

Le ou les documents graphiques qui délimitent et localisent ces différents secteurs et éléments sont opposables aux autorisations d'urbanisme. La constructibilité en zone « N » est définie notamment par l'article L161-4 du Code de l'Urbanisme.

### **2.3. MODIFICATIONS REpondant A L'OBJET DE LA REVISION (Annexe 14)**

#### **2.3.1. Secteur constructible à caractère résidentiel**

Pour concevoir un projet cohérent, la nouvelle municipalité a réalisé un diagnostic détaillé et précis. Ses conclusions ont dessiné les orientations stratégiques afin de répondre aux nouveaux objectifs qu'elle a définis.

Du fait de son attractivité, et malgré un fort taux de rétention foncière (66 – 90%) la Commune peut se baser sur un accroissement de la population qu'elle souhaite accueillir en 2032.

Elle a ainsi évalué :

- le nombre de logements résultant de la densification de dents creuses et d'espaces,
- les besoins en consommation d'espace en extension de la tache urbaine dont la réalisation de l'écoquartier. Le projet permet l'urbanisation d'environ 7 ha et le déclassement de 2,5 ha.

Ainsi l'ensemble des tissus bâtis du bourg-centre et les principaux hameaux sont maintenus, à l'exception des hameaux de type micro pastillage en inadéquation avec la préservation des milieux, des ressources, paysages et espaces agricoles et qui, peu en lien avec le centre-bourg, dérogent à la Loi Montagne. Les zones maintenues répondent aux critères suivants :

- Continuité avec l'urbanisation existante ;
- Réseaux disponibles ;
- Pas ou peu d'impact sur l'activité agricole ;
- Pas de rétention foncière avérée.

La plaine maraîchère/arboricole bien exposée subit une pression foncière car en retrait des zones à risques. Pour valoriser les parcelles constituant un enjeu paysager et agricole (historique et/ou présent), elles ont fait l'objet d'un déclassement (Le Plo). (Annexe 14).

Deux nouveaux secteurs ont été ouverts à la constructibilité, les autres secteurs correspondent essentiellement à des ajustements vis-à-vis du zonage et du terrain. Il s'agit de :

- Ispagnac au lieu-dit La Lèche (6259 m<sup>2</sup>) dont les contours ont été définis en fonction des capacités techniques d'adduction en eau et de raisons paysagères.
- Molines Nord-Est (2637 m<sup>2</sup>) : zone scindant en 2 un espace déjà urbanisé où le doute sur un corridor écologique a été levé suite au travail fait par l'écologue.

#### 2.3.2. Secteur constructible destiné à l'activité économique

Le projet de carte communale aujourd'hui limité prévoit une zone spécifique dédiée à l'activité économique en continuité de l'existant (usine d'embouteillage de Quézac) dans le respect du SPR et des relevés environnementaux.

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

Afin de conforter l'offre présente et répondre au SPR, le projet intègre la création d'une aire d'accueil de camping-cars. Le secteur se situant entre le bourg-centre d'Ispagnac et la zone touristique situés à proximité du Tarn, peu impacté par la présence de risques, a été dédié à cet effet.

## **2.4. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT**

### 2.4.1. Évaluation environnementale

Procédure obligatoire, l'évaluation environnementale a été réalisée par SIRE Conseil. Celle-ci s'appuie sur un diagnostic environnemental réalisé entre Mars et Mai 2021, et mis à jour entre Avril et Mai 2022, permettant ainsi d'approfondir les connaissances par l'apport d'éléments nouveaux.

*Le projet, à travers sa démarche d'évaluation environnementale, est compatible avec la Charte du Parc National des Cévennes, avec le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, et le SAGE Tarn-Amont (Art. L.212-1 et L.212-3 du Code de l'environnement). La procédure de la révision est soumise à l'avis de la MRAe.*

Le Code de l'Urbanisme a connu plusieurs évolutions dont la loi "Climat et résilience" de 2021 qui appelle à l'objectif du « 0 artificialisation nette » à l'horizon 2050 par l'intermédiaire du SRADDET Occitanie (arrêté le 19 décembre 2019, la procédure d'élaboration se poursuivant sur 2023).

*Les dispositions de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, sont intégrés au futur projet de révision.*

### 2.4.2. Consommation d'espaces agricoles et naturels

La Commune se montre exemplaire en termes de consommation de l'espace : réduction de 45 636 m<sup>2</sup> des espaces constructibles, et préservation de 77 495 m<sup>2</sup> d'espaces naturels supplémentaires (détail en annexe 15). Les périmètres réglementaires s'imposant aux ICPE et des bâtiments soumis au RSD ont été respectés et des périmètres de vigilance ont pu être élargis.

#### 2.4.3. Eau potable et Assainissement

Le traitement des eaux usées ne révèle aucune opposition au projet, le présent projet répondant à la problématique autour du coût et de la qualité de l'eau sur certains hameaux, l'adduction en eau potable est tout aussi favorable.

#### 2.4.4. Incidences sur le réseau Natura 2000

Aucune zone constructible ne se situe à l'intérieur d'un des périmètres Natura 2000, à l'inverse la révision a été l'occasion d'exclure plusieurs pelouses sèches et de faire évoluer le zonage en préservant les prairies dont l'habitat est favorable au papillon « Damier de la Succise » nouvellement observé.

#### 2.4.5. Dispositif de suivi de la carte communale

Le projet de révision intègre un processus de suivi des effets de la carte communale sur l'Environnement. L'objectif est de cibler et suivre facilement les indicateurs reflétant les impacts de la carte communale sur les enjeux environnementaux identifiés.

### **2.5. CONCERTATION - ACCUEIL PAR LA POPULATION**

Un dispositif de concertation (obligatoire - art. L. 103-2 du CU) a été mis en place à travers :

- Un registre de concertation, en mairie, tout au long de la procédure jusqu'en juin 2022 ;
- Une réunion publique présentant le projet et permettant de recevoir l'avis des habitants ;
- Une publication sur son bulletin municipal.

Dans ce premier temps la collectivité a présenté un projet n'impactant pas en totalité les parcelles par un déclassement afin d'éviter de les léser.

Considérant le cadre législatif actuel incitant à limiter la consommation des espaces, la présence d'enjeux environnementaux ou agricoles, toutes les demandes de classement de terrains en zone constructible n'ont pas été retenues.

Un courrier daté du 20 février 2022 a été adressé au Maire d'Ispagnac, au directeur de la DTT de Lozère et à la Préfète de la Lozère. Un collectif de riverains fait état d'un projet de « recours avant Enquête Publique ». Il est dénoncé le non-respect des instructions et arrêtés ministériels qui préconisaient de construire sur les espaces vides (dents-creuses) du fait que des terrains pourvus d'accès, avec les réseaux et qui se trouvent près du centre-bourg (zone dite du Plo) ne soient pas compris dans les zones constructibles.

En réponse et pour tenir compte des demandes exprimées, la collectivité a fait le choix d'augmenter la proportion d'emprises constructibles parmi les parcelles exploitées (ou exploitables).

### 3. ORGANISATION DE L'ENQUETE

#### 3.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les 21 et 22 Novembre 2022, j'ai été contacté par le service du Tribunal Administratif de Nîmes pour me proposer et me présenter l'objet d'une Enquête Publique unique à conduire et qui répond à la procédure de révision de la carte communale d'ISPAGNAC prescrit par la délibération du 29/01/2018 (Annexe 12).

Suite à ma réponse positive liée à l'absence d'incompatibilité du point de vue de l'enquête et de l'identité du demandeur notifiée au T.A. le 23/11/2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a pris sa décision N° E22000108/48 en date du 21 novembre 2022 (Annexe 2) par laquelle il m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire cette Enquête Publique.

#### 3.2. PREPARATION DE L'ENQUETE

J'ai pris contact avec M. Sébastien MOREAU Adjoint en charge de l'urbanisme et du dossier et Mme Alice MEYRIGNAC, première adjointe, afin de convenir d'un rendez-vous pour organiser le déroulement de l'enquête.

Suite à cela, le Mercredi 7 décembre 2022, j'ai rencontré à la Mairie d'ISPAGNAC, M. MOREAU, Mme Alice MEYRIGNAC ainsi que les agents administratifs en charge du suivi du dossier : Mme Ludivine DERANCY, Assistante de gestion administrative et Mme Mercedes MONNET, Secrétaire générale de la Mairie d'ISPAGNAC, afin de prendre connaissance du dossier et fixer :

- Les modalités d'avis d'enquête,
- Les dates de la période d'enquête,
- Les dates et heures des jours de permanences,
- Le lieu des permanences.

Le 27 décembre 2022 j'ai reçu par mail de la Mairie d'Isپagnac une ampliation de l'Arrêté Municipal n°AR\_080\_2022 daté du 26 décembre 2022 qui prescrit l'ouverture d'une Enquête Publique devant se dérouler du vendredi 20 janvier 2023 au vendredi 24 février 2023 inclus, soit 36 jours consécutifs (annexe 1).

Il est mentionné sur l'arrêté que les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête seront déposés à la Mairie de d'Isپagnac aux jours et heures d'ouverture à disposition du public, les horaires d'ouvertures de la Mairie sont précisés dans l'arrêté.

Il est évoqué que le dossier d'enquête sera mis en ligne sur le site de la Commune et que les observations du public pourront être adressées par voie électronique.

Il est précisé que le Commissaire Enquêteur siègera et recevra en personne les observations du public aux lieux et heures ci-dessous :

- A la Mairie d'ISPAGNAC :
  - Vendredi 20 janvier 2023 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
  - Mercredi 1<sup>er</sup> février 2023 de 13h30 à 17h00
  - Lundi 13 février 2023 de 9h00 à 12h00
  - Vendredi 24 février 2023 de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00

et que l'avis au public relatif à l'ouverture de cette enquête sera inséré par les soins de Monsieur le Maire, en caractères apparents dans les journaux locaux ou diffusés dans le département :

- D'une part, 15 jours minimum avant le début de l'enquête,
- D'autre part, dans les 8 premiers jours du début de l'enquête.

En outre, des avis au public seront affichés avant le 06 janvier 2023 et pendant toute la durée de l'enquête dans la Mairie et sur les sites concernés.

Pour cette enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui devra les adresser, dans un délai d'un mois, accompagné du rapport et des conclusions à Monsieur le Maire et Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

Il est rappelé que la révision des cartes communales est à la charge de la collectivité publique et soumise à des formalités administratives.

C'est à la collectivité, compétente en aménagement du territoire, d'engager toutes les démarches administratives, juridiques, techniques et financières nécessaires à l'obtention de l'approbation de la révision de la carte communale.

Les Enquêtes Publiques permettent d'informer le public et de recueillir des remarques, appelées observations.

### **3.3. PUBLICITE DE L'ENQUÊTE**

#### **3.3.1.Par voie de presse :**

Des avis publics ont été publiés par Monsieur le Maire d'ISPAGNAC dans la presse locale comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

DESIGNATION	TYPE DE PUBLICATION	DATES DE PARUTION	
La Lozère Nouvelle	Hebdomadaire	Jeudi 05/01/2023	Jeudi 26/01/2023
MIDI LIBRE	Quotidien	Jeudi 05/01/2022	Jeudi 26/01/2023

Soit conformément aux prescriptions de l'article 12 de l'arrêté Municipal n°AR\_080\_2022 (annexe 1) portant ouverture de l'enquête et aux articles L.123-9, L.123.10 et R.123-11 du Code de l'Environnement.

Avis publiés en annexe 17.

#### **3.3.2.Par affichage**

Un avis public a été affiché à la Mairie d'ISPAGNAC, à partir du 04 janvier 2023, soit 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci (illustrations annexe 18 et certificat d'affichage en annexe 19).

Des avis publics ont été affichés également par le demandeur sur les lieux concernés par les modifications du zonage, dès le 04 janvier 2023, au format A2 jaune et visible depuis la voie publique conformément à l'arrêté du 24/04/2012 abrogé par l'arrêté du 09/09/21 relatif à l'affichage des avis d'Enquête Publique. Ce sont au total 21 panneaux qui ont été posés le 4 janvier 2023 conformément au listing (carte et photos en annexe 20).

En complément, des avis format A3 ont été disposés dans les autres hameaux.

Ces avis publics d'enquête sont tous visibles depuis la voie publique.

#### **3.3.3.Par voie électronique :**

Cet avis a été consultable sur le site internet de la Commune en première page, à l'adresse suivante : <https://www.ispagnac.fr/>. L'ensemble du dossier est également disponible sur le site (<https://www.ispagnac.fr/projet-de-revision-de-la-carte-communale-dispagnac/>).

L'avis a également été publié sur le réseau social « Facebook ».

Copies écran des pages internet en annexe 21.

### **3.4. VISITE DES LIEUX OBJETS DE LA REVISION**

Le 11 janvier 2023 je me suis rendu à la Mairie d'ISPAGNAC, où j'ai été reçu par M. Sébastien MOREAU et Mme Ludivine DERANCY qui m'ont remis le dossier d'enquête et le registre d'Enquête Publique.

J'ai expliqué à la secrétaire présente que la salle de réception du public doit être indépendante et si cela s'avérait nécessaire, qu'elle devrait être munie des protections sanitaires en vigueur.

J'ai remis en mains propres le registre d'enquête dûment côté et paraphé par mes soins à Mme Ludivine DERANCY qui devra le mettre à disposition du public.

J'ai joint à ces documents l'arrêté portant la désignation du Commissaire Enquêteur.

Notre discussion terminée, ce même jour, je me suis rendu avec M. MOREAU sur l'ensemble des sites et hameaux sur lesquels une modification du zonage est prévue. Cela a été également l'occasion de confirmer que l'affichage public de l'avis d'Enquête Publique était toujours effectif (Annexe 22).

Au cours de cette visite, plusieurs points ont été relevés :

- Tout d'abord la Commune est très étendue. Elle est composée d'une diversité de hameaux traditionnels aux distances généreuses du pôle complémentaire que représentent Molines et le Bourg d'Ispagnac.
- Depuis les hauteurs on s'aperçoit de la complexité géographique imposée à la Commune pour se développer. La plaine maraîchère en bord d'eau, suivie de l'ancien village, puis du développement urbain pavillonnaire sur les bas coteaux et en continuité. La zone d'activité en fond de vallon est en définitive peu visible.
- Concernant le projet, nous avons abordé :
  - La présentation des projets municipaux notamment l'aire de camping-cars, cohérente puisqu'à proximité des équipements existants, puis le projet d'éco-quartier. Ceux-ci témoignent d'une attention particulière en matière de diagnostic et de cohérence avec le projet municipal.
  - Nous avons également visité l'extension prévue de la zone d'activité qui se fait dans la continuité de l'existante en prenant compte des enjeux écologiques et humains. Avec notamment les choix faits en matière de déclassement de 2 parcelles, l'une en raison de la présence d'un papillon, et l'autre afin d'éviter une trop grande proximité entre les habitations et les activités.
  - Puis nous avons vu les secteurs ouverts à l'urbanisation *La Leche, Molines Nord-Est*. Là également l'extension se veut modérée en corrélation avec l'étude réalisée.
  - La limitation de la consommation de l'espace dans des endroits jugés inappropriés (Le Pré du Pont).
  - La préservation des milieux agricoles et naturels du centre-bourg. Traduisant la volonté de préserver le tissu agricole ancien aujourd'hui sous pression (*le Plo*).
  - Puis nous avons abordé les hameaux diffus des coteaux au bâti typique et remarquable voulant être préservés, encouragés par la volonté de réinvestir et rénover le bâti existant.

*L'aspect rural et typique du bâti est présent et fortement marqué malgré le tissu pavillonnaire récent. L'espace agricole, qu'il soit à titre particulier ou exploité, est visible. Toutefois il est surprenant de ne pas voir ce genre de parcelles déjà urbanisées. La sensation de village qu'il procure nécessite autant que possible son maintien.*

### **3.5. MISE A DISPOSITION DU DOSSIER EN MAIRIE**

Les pièces suivantes ont été tenues à disposition du public en Mairie d'ISPAGNAC du 20 janvier 2023 au 24 février 2023 inclus (soit 36 jours consécutifs) aux jours et heures d'ouverture des bureaux (durée de l'Enquête Publique) :

- Les pièces et actes administratifs relatifs à la procédure de la 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 Tribunal Administratif 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 ;
- Les 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 Naturel, 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.

*Suivant les articles art. L. 124-2 art. L.163-4, art. L.161-1, art. L. 163-5 L132-7, L132-8 et L132-9 du Code l'Urbanisme, il est avéré que, pour les cartes communales, l'association des PPA, des chambres consulaires et des EPCI et la concertation avec la population ne sont mentionnées.*

*L'association de l'Etat se fait au travers de la procédure qui comporte une approbation conjointe commune/Etat.*

*La complétude et conformité du dossier d'enquête sont avérées.*

### **3.6. PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public conformément aux dispositions de l'arrêté de référence et comme indiqué dans le tableau ci-après en Mairie d'ISPAGNAC.

DATE	MAIRIE	HORAIRES
<b>Le vendredi 20 janvier 2023</b>	ISPAGNAC	De 9h00 à 12h00 et 13h30 à 17h00
<b>Le mercredi 01 février 2023</b>	ISPAGNAC	De 13h30 à 17h00
<b>Le lundi 13 février 2023</b>	ISPAGNAC	De 9h00 à 12h00
<b>Le vendredi 24 février 2023</b>	ISPAGNAC	De 9h00 à 12h00 et 13h30 à 17h00

Aussi, conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté Municipal AR\_080\_2022 en annexe 1, j'ai siégé lors de ces quatre séances dans la salle du Conseil Municipal, ce qui m'a permis d'accueillir le public dans des conditions satisfaisantes et conformes aux mesures sanitaires en vigueur, même en l'absence d'obligation réglementaire.

Pour rappel, le dossier et registre d'Enquête Publique étaient à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie toute la durée de l'enquête.

### **3.7. DECOMPTE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

Les observations émises par le public sont au nombre de 24 réparties de manière suivante :

Observations	Orales	Registre	Courriers	Emails
Nombre	6	9	6	7

### **3.8. LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

Après analyse des observations et des constats effectués suite à mes visites des 1<sup>er</sup> et 24 février 2023, plusieurs remarques et demandes ont été réalisées. Ainsi un procès-verbal de synthèse des observations a été communiqué au demandeur, en date du 28 février 2023, à l'issue de l'Enquête Publique. (P.V. de synthèse en document à part).

M. le Maire, M. MOREAU, et moi-même avons appréhendé ensemble les différentes observations lors d'une réunion qui s'est tenue le 24 février 2023 après la clôture de l'enquête.

### **3.9. REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

M. Le Maire, en retour aux observations émises dans le P.V. de synthèse, m'a répondu par courrier en date du 15 mars 2023, en apportant une réponse favorable aux remarques énoncées. *Celles-ci ont été intégrées directement dans le P.V. de synthèse afin d'en faciliter la lecture et l'analyse. (P.V. de Synthèse en document à part).*

## 4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE & OBSERVATIONS RECUEILLIES

### 4.1. PERMANENCES

Afin de favoriser un déroulement de l'enquête convenable, et au regard de l'intérêt suscité, il a été organisé un Rendez-vous toutes les heures, ou demi-heures selon.

#### 4.1.1. Permanence du 20 janvier 2023 de 9h00 à 17h00

La première permanence a eu lieu le Vendredi 20 janvier 2023 à la Mairie d'ISPAGNAC, de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, 1er jour de l'enquête.

J'ai été accueilli par Mesdames Ludivine DERANCY, Mercedes MONNET et Christelle ROCHER, Secrétaires de Mairie, qui m'ont remis le dossier d'enquête et m'ont installé dans la Salle du Conseil Municipal prévue pour recevoir le public dans les conditions sanitaires en vigueur.

Les 7 personnes suivantes se sont présentées :

1. M. Dominique THONNARD souhaitait consulter des cartes sur l'état environnemental. Souhaitant bénéficier davantage de temps, la Mairie et moi-même avons mis à sa disposition un autre dossier d'Enquête Publique dans un bureau supplémentaire. Il est parti sans notifier de remarque dans le registre, souhaitant les notifier par écrit ultérieurement.
2. M. Roland et Mme Murielle RIAUMAL ont souhaité vérifier que leurs parcelles cadastrées section B n°1181 et 1182 sises au « Sabot » soient en zone constructible. Ils ont consigné leur remarque favorable au sein du registre.
3. M. Thierry ATGER résidant au hameau de l'Estrade, souhaite savoir pour quelles raisons celui-ci demeure en zone inconstructible. Après l'avoir informé, il est parti sans notifier de remarque dans le registre, souhaitant les notifier par écrit ultérieurement.
4. Mme Andrée SAURY, accompagnée de Mme Joëlle PAUC, et propriétaire de la parcelle cadastrée B 1107 au lieu-dit « Le Plo » souhaite savoir pourquoi le Nord de sa parcelle est devenue inconstructible, alors que viabilisée et auparavant constructible. Après l'avoir informée elle est partie sans notifier de remarque dans le registre, souhaitant les notifier par écrit ultérieurement.
5. M. et Mme THOMAS, propriétaires d'une résidence secondaire au lieu-dit « Le Plo ». Ils regrettent de ne pas avoir été directement saisis lors de la phase de concertation. Ils souhaitent savoir les raisons des déclassements. Après les avoir informés ils sont partis sans notifier de remarque dans le registre, souhaitant les notifier par écrit ultérieurement.
6. M. Christian RESCHE, résidant sur ISPAGNAC, souhaite savoir sur quels critères ses parcelles cadastrées 2968, 3656 et 3657 deviennent inconstructibles. L'ensemble de ses remarques ont été consignées dans le registre prévu à cet effet.
7. M. Jean-Marc BRAGER, résidant sur ISPAGNAC, souhaite savoir dans quelle zone se situait la parcelle cadastrée section B n°1193 au lieu-dit du « Sabot ». Après l'avoir informé, il est parti sans notifier de remarque dans le registre, souhaitant les notifier par écrit ultérieurement.

J'ai accueilli 7 personnes, 2 personnes ont laissé des observations sur le registre.

J'ai clôturé la permanence à 17h00 et laissé le dossier en Mairie afin que celui-ci soit accessible au public.

#### 4.1.2. Permanence du 21 janvier 2023 de 13h30 à 17h00

Je me suis présenté dès 13h30, j'ai été accueilli par Mme Ludivine DERANCY afin de me remettre l'ensemble des pièces, complétées par les parutions d'avis d'Enquête dans les journaux, et me diriger vers la salle me permettant de tenir la permanence.

Les 7 personnes suivantes se sont présentées :

1. M. Et Mme BERTELOOT, ayants droits de Mme GAZAGNE au lieu-dit le « Plo » concernées par le déclassement. Ils regrettent de ne pas avoir été saisis à titre individuel lors de la concertation. Le projet de zonage qu'ils viennent vérifier leur apparaît irrecevable. Ils m'ont informé avoir pris l'attache de Maître INGELAERE, avocat à Lille.  Ils sont partis sans notifier de remarque dans le registre, souhaitant les notifier par écrit ultérieurement.
2. Mme SAURY, reçue lors de la permanence précédente, est venue déposer un courrier à mon attention.
3. M. et Mme PLAGES se sont présentés pour déposer un courrier.
4. Mme Claudine ASSIER MANUEL a souhaité me saisir concernant un litige avec la Commune sur l'accès à ses parcelles. N'ayant aucun lien avec l'enquête, je n'ai pu lui apporter de réponse.
5. M. Jean-Louis PEYRE, ancien Adjoint à l'urbanisme à l'origine du projet de révision, est venu voir si sa demande avait bien été collée dans le registre. Il s'est présenté à plusieurs titres :
  - Au titre d'ancien Adjoint à l'urbanisme afin de m'expliquer la philosophie initiale du projet.
  - A titre personnel, puisqu'également impacté par le déclassement. Il constate que l'impact sur sa parcelle n'était plus si important. Aussi, même s'il ne conteste pas le projet de carte, il souhaite pouvoir bénéficier à minima de deux terrains constructibles.
  - Pour sa sœur, propriétaire d'une parcelle au « Pré du Pont d'Ispagnac » et mitoyenne d'une parcelle communale, il demande la réintégration de ces deux parcelles. Il est parti sans notifier de remarque supplémentaire à celles insérées dans le registre.
6. M. Julien PESICHINO, habitant sur une Commune limitrophe et à la recherche de terrain, est venu consulter le projet afin de voir quelles parcelles seraient constructibles. Il est parti sans notifier de remarque dans le registre.
7. Mme Claire ASSIER est venue voir si sa parcelle demeure toujours constructible et la signification du symbole carré qui se trouve dessus (cartographie). Après l'avoir informée elle est partie sans notifier de remarque dans le registre.

*J'ai accueilli 7 personnes, 2 courriers ont été déposés à mon attention et 0 observation sur le registre.*

J'ai clôturé la permanence à 17h20 et laissé le dossier en Mairie avec les courriers déposés ce jour afin que celui-ci soit accessible au public.

#### **4.1.3. Permanence du Lundi 13 février 2023 de 9h00 à 12h00**

Je me suis présenté dès 9h00, j'ai été accueilli par Mme Ludivine DERANCY Secrétaire de Mairie afin de me remettre l'ensemble des pièces, et me diriger vers la salle me permettant de tenir la permanence.

Les 8 personnes suivantes se sont présentées :

1. M. Philippe GAZAGNE, frère de Mme BETHOMEU et ayant droit de Mme GAZAGNE au lieu-dit « Le Plo » souhaite construire sur une partie de la parcelle. L'entretien est actuellement réalisé par un agriculteur. Après division du terrain en 3 parties, il désire s'installer définitivement sur l'une d'elles. Il va déposer un Certificat d'Urbanisme opérationnel. Il confirme la saisine d'un avocat en cas de non satisfaction. Il est parti sans notifier de remarque dans le registre.
2. M. Jean MIROUSE, résidant à Molines, souhaite savoir si son terrain est en zone constructible, et si un accès plus pratique est réalisable. Après avoir répondu à ses questions principalement sur la constructibilité, il est parti sans notifier de remarque dans le registre.
3. Mme Paule MAURICE, est venue voir si sa parcelle (B3030) est intégrée, selon son souhait, en zone constructible. Après l'avoir informée elle est partie sans notifier de remarque dans le registre.

4. M. François PAULET, agriculteur sur ISPAGNAC, en charge de l'entretien des parcelles du « Plo » est venu voir le projet et encourage à la conservation de la zone agricole et maraichère située sous le bourg d'Ispagnac. Après l'avoir informé il est parti sans notifier de remarque dans le registre.
5. Mme BOYER s'est présentée en son nom et celui de son mari (entrepreneur sur Quézac). Ils souhaitent intégrer les parcelles B3106 et B3107 en zone constructible pour permettre la construction des lots en vue de réaliser du logement locatif. Elle a fait part de sa demande dans le registre.
6. M. Auguste GREGOIRE, propriétaire de la parcelle B3047, limitrophe avec l'aire de camping-cars, souhaite savoir si la carte communale régit les clôtures afin d'éviter les futures nuisances. Après l'avoir informé il est parti sans notifier de remarque dans le registre.
7. Ms. Bernard et Jean-Louis JAFFARD, propriétaires des parcelles 4008,4011 et 4012 sont venus voir dans quels zonages sont leurs parcelles. Après les avoir informés ils sont partis sans notifier de remarque dans le registre.
8. Mme LAFABRIE est venue voir si des parcelles lui appartenant 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. Après l'avoir informée elle est partie sans notifier de remarque dans le registre.

*8 visites, 1 observation sur le registre et 0 courrier ont été déposés à mon attention.*

J'ai clôturé la permanence à 12h00 et laissé le dossier en Mairie avec les courriers déposés ce jour afin que celui-ci soit accessible au public.

#### **4.1.4. Permanence du vendredi 24 février 2023 de 9h00 à 17h00**

La dernière permanence a eu lieu le 24 février 2023 à la Mairie d'ISPAGNAC, de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, dernier jour de l'enquête.

1. J'ai tout d'abord reçu M. THONNARD qui m'a fait part d'un écrit reprenant l'ensemble de ses remarques sur le secteur de Molines Nord-Est. Il a fait part de sa demande par écrit joint au registre.
2. J'ai ensuite accueilli M. Julien PILETTE concernant une demande de modification du zonage sur MONTMEJEAN. Il a fait part de sa demande dans le registre.
3. J'ai reçu M. Pierre MOURGUE qui souhaite connaître le futur zonage sur le village des Combettes, en lien avec un projet agricole. Après l'avoir informé il est parti sans notifier de remarque dans le registre.
4. Mme Paule MAURICE, est venue voir si sa parcelle (B3030) est intégrée, selon son souhait, en zone constructible. Après l'avoir informée elle est partie sans notifier de remarque dans le registre.
5. M. et Mme BRAGER – TEISSIER sont venus apporter un courrier à mon attention. Ils y font part de leur demande concernant le souhait de voir leur parcelle B 4000 réintégrée en zone constructible. Après les avoir informés elle ils sont partis sans notifier de remarque dans le registre.
6. M. FAGES Jean-Claude, souhaite déposer un permis de construire sur les parcelles B2537 3695 3696 et 25 41 ; Sans lien avec l'enquête, je l'ai invité à déposer son permis en Mairie. Après l'avoir informé il est parti sans notifier de remarque dans le registre.
7. J'ai ensuite accueilli M. Francis SEVAJOLS, futur porteur de projet pour l'aire de camping-cars et propriétaire de la parcelle. Il justifie et apporte son soutien au projet. Il a fait part de sa demande dans le registre.

*7 visites, 2 observations sur le registre et 2 courriers ont été déposés à mon attention.*

A 17 h00, j'ai fermé la permanence, vérifié la réception des derniers Emails, clôturé et signé le registre d'enquête, que j'ai récupéré.

J'ai remercié M. le Maire, les adjoints et l'ensemble des secrétaires pour leur accueil, et j'ai mis un terme à l'Enquête Publique.

#### **4.2. OBSERVATIONS FAITES SUR LE REGISTRE**

9 Observations ont été déposées sur le registre.

1. Le 20/01/2023, M. et Mme RIAUMAL propriétaires des terrains B1181 et 1182 Ils sont favorables au passage en zone constructible de leurs parcelles (Molines Nord-Est).
2. M. Christian RESCHE, propriétaire des parcelles situées sur le nord du « Plo » (B2968 B356, B3657 et B3658), est venu s'informer sur le classement en zone non constructible. Il souhaite la réintégration des parcelles en zone constructible.
3. M. et Mme THOMAS, Suite à leur visite, ont déposé une observation hors permanence, le 26 janvier. 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.
4. M. Philippe DERANCY a déposé le 27 janvier 2023, hors permanence une observation : Demeurant à Ispagnac (proximité avec l'Usine de Quézac). Il s'oppose à l'extension de la zone économique 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.
5. M. Jean-Louis PEYRE est venu ensuite notifier des observations sur le registre concernant le projet de révision de manière générale, notamment au titre des espaces agricoles internes au bourg d'Ispagnac (zone du Plo). Il souhaite me rencontrer à ce sujet.
6. Le 13/02/2023, j'ai accueilli Mme Laura BOYER qui 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). Ispagnac « centre bourg ».
7. Mme Paule MAURICE a signalé le dépôt de sa lettre ce jour à mon nom.
8. M. Julien PILETTE résident au hameau de MONTMEJEAN et faisant suite à son mail du 13 février demandant un RDV. Il souhaite que la parcelle cadastrée B642 puisse être constructible en continuité du bâti existant (parcelle 1920) afin d'y réaliser un contrefort pour la préservation du bâti existant.
9. M. SEVAJOL Il notifie son soutien au projet sur le registre (Aire de Camping-cars), notamment par le choix du terrain faiblement impacté par les servitudes et proche de toutes commodités. *Avis favorable*

#### **4.3. OBSERVATIONS FAITES PAR EMAIL**

7 mails ont été adressés au Commissaire Enquêteur, certains complètent des demandes écrites, d'autres une demande de RDV.

1. Le 5 février 2023, M. Jean-Marc BRAGER a fait parvenir un mail qui fait suite à sa visite. Il y fait part de sa stupéfaction de ne pas voir sa parcelle N° B1193 intégrée dans le projet de zone constructible. Selon lui cette exclusion génère une discontinuité, qui lui paraît injustifiée. S'appuyant sur le rapport, il apporte ses éléments d'analyse et souhaite que lui soient communiquées les raisons de cette décision.

2. Le 10 février 2023 Mme Claire ASSIER m'a adressé un mail où elle fait part de son souhait d'intégrer la parcelle 3381 soit partiellement, soit entièrement, en zone constructible. Elle y joint plusieurs cartes afin de situer et clarifier sa demande.
3. Le 13 février je reçois un mail de M. Julien PILETTE, Président de l'association "Les amis de MontMéjean" il souhaite un rendez-vous pour tenir compte des tenants et aboutissants du projet de révision. Je l'informe en retour de ne pas hésiter à venir lors de la permanence du 24/02/2023.
4. Le 13 février je reçois également un mail de M. Simon VINCENT qui souhaite que sa parcelle B 1174 devienne constructible.
5. Le 14 février 2023, je reçois un mail du Cabinet d'avocats INGELAERE comprenant leurs conclusions déposées dans le cadre de l'Enquête Publique. Représentant M. et Mme BERTELOOT, ils font savoir 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. C'est pourquoi ils sollicitent le maintien en zone constructible de leur parcelle.
6. Le 18 février 2023, je reçois un mail de Mme Corinne BERTELOOT, ayants-droits au lieu-dit le « Plo - parcelle B2852 » qui m'informe au travers son courrier en PJ qu'elle regrette l'absence de saisine lors de la phase de concertation. Qu'elle a pris connaissance du déclassement de la parcelle, dont la surface déclassée lui est inconnue. Dans ce contexte de succession, Mme BERTELOOT s'inquiète de la dévaluation de sa parcelle. Par la présente, elle confirme leur désaccord avec le déclassement de la parcelle B2852. L'ensemble des courriers retraçant la démarche de réclamation a également été joint à la demande.
7. Le 24 février je reçois un mail de M. THONNARD à mon attention, me faisant part de la version numérique des remarques émises par courrier le matin même.

Un mail a été reçu après la clôture de l'Enquête Publique. Celui-ci n'a pas été pris en compte.

#### **4.4. OBSERVATIONS FAITES PAR COURRIER**

6 courriers ont été adressés au Commissaire Enquêteur, certains complètent des observations mails.

1. Lors de la permanence du 21 février Mme Noelle PLAGES résidant à Ispagnac m'a saisi par courrier en date du 01/02/2023. Ne s'opposant pas à l'extension de la zone constructible, elle souhaite savoir pourquoi sa parcelle « proche de la limite de la zone constructible et desservie en voirie » demeure inconstructible.
2. Lors de cette même permanence, Mme Andrée SAURY m'a remis un courrier daté du 27/01/2023. Elle y expose la part financière que représente le terrain, remettant en cause ses projets. Elle souligne également le fait que d'autres parcelles se prêteraient mieux à la conservation de l'aspect paysager. Argumentation qui ne lui semble pas pertinente pour justifier le déclassement de ces parcelles viabilisées, situées à proximité du centre-bourg et ne représentant aucun frais pour la Commune.
3. Mme Claire ASSIER m'a fait parvenir un courrier en date du 13 février 2023 afin de préciser sa demande à propos de la parcelle B3381 proche du centre-bourg. Elle souligne que d'autres parcelles proches y sont incluses et desservies en eau. Elle y joint des plans complémentaires.
4. Mme Paule MAURICE a déposé lors de la permanence du 13 février 2023 un courrier afin de savoir quels étaient les impacts de l'augmentation de la constructibilité de sa parcelle (impôt foncier), et si les limites font référence à la morphologie de son terrain, l'ensemble en lien avec une problématique cadastrale ancienne.
5. M. et Mme Nicole TEISSIER-BRAGER sont venus déposer un courrier à mon attention. Propriétaires de la parcelle B4000 sis au lieu-dit « La Lèche », déclassée dans le projet. Cette

parcelle est desservie en réseaux et voirie. Ils demandent la réintégration de leur parcelle en zone constructible.

6. M. THONNARD a déposé un courrier lors de la permanence du 24 février à mon attention sur des remarques relatives au projet de révision. M. et Mme THONNARD 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. Ils font état de leur analyse et demandent que le secteur de Molines Nord-Est (parcelles B1181, B1182 et B1183) demeure inconstructible. Soulignant que le secteur du Plo, lui, remplit des conditions favorables à une urbanisation mais est « déclassé ».

#### **4.5. VISITE DES SECTEURS OBJETS DES REMARQUES**

Le 21 janvier 2023, profitant d'une permanence, je me suis tout d'abord rendu dans différents hameaux (Le Fraissinel, Les Cheyrousses, Les Parots) afin de vérifier si l'affichage était toujours présent. Annexe 23.

Puis, suite aux premières observations reçues lors des permanences, je me suis rendu sur le secteur du « Plo » afin de voir si l'affichage était également bien effectif et mieux appréhender les lieux et enjeux.

Lors de cette visite, j'ai pu constater le caractère agricole bien présent du centre-bourg d'Ispagnac, en témoignent les photos prises en annexe 24.

Ce secteur-là se divise en trois parties :

- L'Ouest avec la culture de la vigne et verger, propriété de M. PEYRE.
- Une partie plus au centre Sud avec une activité plutôt maraichère (M. et Mme THOMAS).
- L'Est dont le bas est principalement voué à du fourrage (Mme SAURY, Cts GAZAGNE et BERTELOOT) et le haut ponctué d'arbres qui fait transition avec la franche arbustive qui domine (M. RESCHE).

J'ai également pu apprécier la déambulation dans un village aux aspects variés et remarquables. Il bénéficie d'un patrimoine bâti exceptionnel entouré d'espaces plus naturels (vergers, jardins...) offrant un sentiment de village rural.

Suite aux observations de M. DERANCY, je me suis également rendu sur la zone vouée à l'accueil d'activités. Il est avéré que le parking de l'usine est limitrophe avec les habitations, toutefois ces aménagements sont déjà en place, l'activité déjà présente et implantée (annexe 25).

L'extension prévue dans le projet de révision se fait dans le prolongement de l'existant, s'éloignant ainsi des habitations. La Commune a pris soin de préserver une bande inconstructible afin de conforter cet enjeu (annexe 25).

Je me suis également rendu devant le terrain de Mme MAURICE le 24/02/2023. En effet la problématique est sans lien avec l'objet de révision.

#### **4.6. ETUDE DES AUTORISATIONS D'URBANISME**

Au cours de l'enquête j'ai pu avoir accès au registre des autorisations d'urbanisme. Ceci m'a permis de toucher du doigt les projets émergents, ainsi que l'éventuel projet de développement de l'usine d'embouteillage. (Annexe 26).

## **5. AVIS DE LA MRAe ET PPA**

En termes de consultations particulières seules la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF sont obligatoires. (Précision : l'avis de la CDPENAF n'est obligatoire que si le projet réduit des espaces naturels, agricoles ou forestiers dans une commune hors ScoT).

### **5.1. MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

Par courrier en date du 25 novembre 2022, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Occitanie, sollicitée en date du 22 août 2022 (saisine n°2022-010923 / N°MRAe2022O100) sur le projet de révision au titre de l'article R.22-21 du Code de l'Urbanisme relatif à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme, n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti soit avant le 22 novembre 2022 (dans le respect de l'article R104-25 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi au regard de l'ensemble des éléments fournis *le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.*

### **5.2. CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA LOZERE**

La Chambre d'Agriculture de la Lozère, représentée par sa Présidente, Mme Christine VALENTIN, considère que le projet montre une certaine préservation de l'activité agricole en tenant compte des spécificités de la Commune : nombreux villages, et activité maraîchère en limite de centre-bourg.

Tout en attirant l'attention de la Commune sur la possibilité de reprise d'activités agricoles vieillissantes et qu'il convient de ne pas pénaliser, *la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable à demande de révision en date du 20 octobre 2022.*

### **5.3. COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

La CDEPENAF lors de la séance du vendredi 4 novembre 2022 a étudié le projet de révision de carte communale. Celui-ci a été présenté par M. Cyrille BONNET, représentant le bureau d'études BONNET et Mme Alice MEYRIGNAC, première adjointe.

Ils ont présenté et justifié les nouveaux projets et notamment les disparités entre les limites du SPR et des parcelles constructibles, l'extension de la zone économique, les aménagements intra-bourg, la réalisation de l'écoquartier ou encore le maintien et la valorisation des terres agricoles et maraîchères.

La présentation faite, *les membres de la CDEPENAF ont délibéré à huis clos favorablement et à l'unanimité.*

Le présent projet est considéré comme maîtrisé pour une Commune qui voit sa population augmenter. La Commune maintient son projet malgré un mécontentement de propriétaires qui se sont manifestés, leurs terrains devenant inconstructibles. Il semblerait que le problème des successions faites sur la base des anciennes zones constructibles génère des mécontentements.

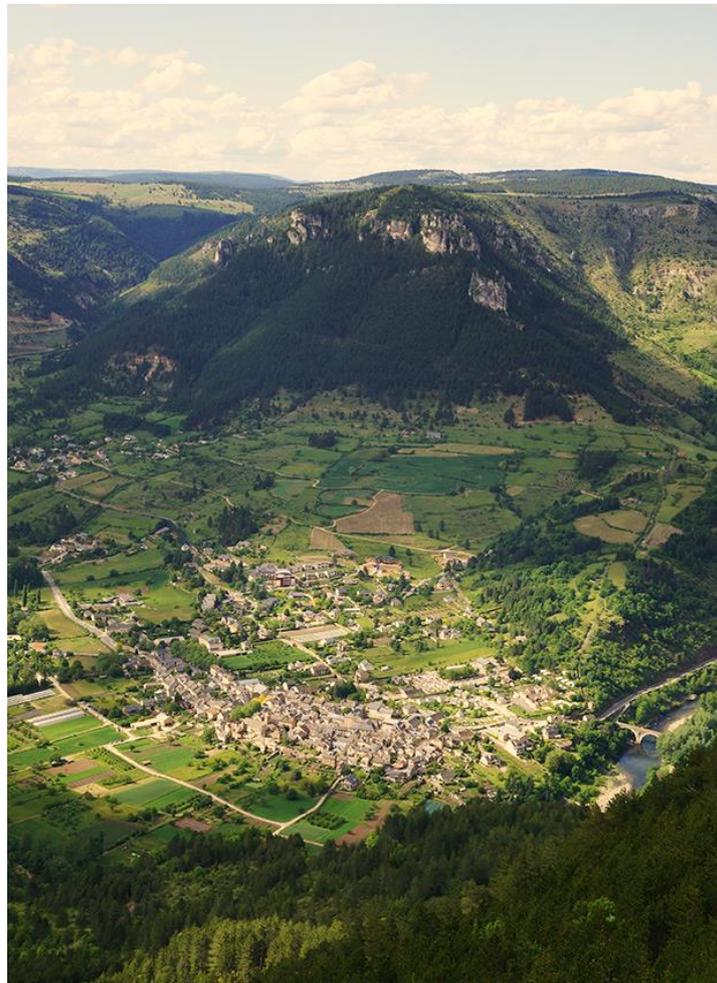
### **5.4. INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE - INAO**

L'INAO Délégation territoriale Auvergne Limousin, par la voie de Mme Emmanuelle VERGNOL, par délégation de la Directrice, *n'a pas émis de remarque sur le projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernés.*

# DEPARTEMENT DE LA LOZERE

## Commune d'Ispagnac

### CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Je soussigné, Yohann BANCILLON, ai été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur, par décision N° E22000108 / 48 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes en date du 22/11/2022 en vue de procéder à une Enquête Publique ayant pour objet : la révision de la carte communale de la Commune d'ISPAGNAC.

S'agissant dans ce chapitre des Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur sur l'enquête sus visée :

J'atteste que cette enquête s'est déroulée du vendredi 20 janvier 2023 au vendredi 24 février 2023 soit 36 jours consécutifs à la Mairie d'ISPAGNAC, siège de l'Enquête Publique, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- Après avoir pris connaissance de l'arrêté municipal prescrivant la révision de la carte communale en date du 29 janvier 2018.

- Après avoir pris connaissance de l'arrêté municipal N°AR\_080\_2022 prescrivant l'ouverture d'une Enquête Publique.

- Après avoir vérifié que la publication de l'avis d'Enquête Publique a été effectuée réglementairement dans la presse locale par « La Lozère Nouvelle », par « Midi Libre », ainsi que par affichage municipal.

Cet avis d'enquête et le dossier ont aussi été publiés sur le site Internet et page Facebook de la Commune. L'avis d'Enquête Publique a également été affiché sur site à partir du 04 janvier 2023 et pendant toute la durée de l'enquête.

- Après avoir étudié le dossier élaboré par le bureau d'études BONNET, représenté par M. Cyrille BONNET et demeurant 8r Athènes, 12000 Rodez, qui a été tenu à disposition du public toute la durée de l'enquête.

- Après avoir visité les lieux et vérifié sur le terrain la concordance du projet, des plans et aménagements prévus.

- Ayant vérifié que le dossier d'Enquête Publique était complet, et correctement mis à la disposition du public, du vendredi 20/01/2023 au vendredi 24/02/2023 inclus.

- Après avoir considéré que la Commune d'Ispagnac est une ville dynamique qui occupe une place importante sur le plan local, placée sous l'aire d'influence de la ville de Mende (Préfecture du département) avec une appartenance au bassin de vie de Florac (Sous-préfecture).

- Après avoir considéré que, bien qu'Ispagnac compte de nombreux hameaux, ce sont le bourg d'Ispagnac et Molines qui sont les réceptacles naturels et complémentaires de cette dynamique.

- Après avoir considéré que la Commune d'Ispagnac possède une remarquable attractivité (résidentielle, économique, touristique), dont la morphologie due à la sur largeur de la vallée du Tarn, permet un maraîchage traditionnel.

- Considérant que le développement de l'urbanisation est fortement contraint par les risques puisque la Commune subit des dispositifs de protections et de contraintes conduisant à 10 Servitudes d'Utilité Publique grevant le territoire communal.

- Considérant qu'elle fait partie du PETR du Sud Lozère en charge de l'attractivité, de son inscription dans le programme des Petites Villes de Demain et que le projet associé montre une capacité de la collectivité à travailler sur une dynamique positive d'accueil de population.

- Après avoir pris connaissance de la problématique de rétention foncière (estimée à 90% dans le centre-bourg), qui pénalise de fait le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles populations. *Phénomène constaté lors de mes permanences à deux reprises.*

- Après avoir considéré les projets portés et encouragés par la Commune, notamment l'extension de la zone d'activité économique, la création d'un écoquartier et d'une aire de camping-cars.

- Considérant que l'usine d'embouteillage de Quézac, située sur le hameau de Molines est une source d'emploi importante pour la Commune et, constatant qu'il convient de prendre en compte que seule la zone proposée est en capacité d'accueillir des activités dans un cadre existant.
- Considérant que le SPR, achevé en 2020, aujourd'hui en décalage réglementaire avec la carte communale, offre de nouvelles opportunités à la collectivité.
- Après avoir vérifié et constaté que la modification porte sur les points suivants :
  - o Prendre en compte les évolutions du SPR qui a fait l'objet d'une révision en 2020 ;
  - o Traiter la problématique de rétention foncière et/ou incohérences ;
  - o Revoir certains partis pris d'aménagement en intégrant notamment les nouveaux projets structurants de la Commune.
- Considérant qu'il ressort de l'examen de ces documents une analyse des éléments législatifs et réglementaires vis à vis du projet. Ainsi, est évoqué dans le rapport de présentation le déroulement de la procédure et le cadre de la réglementation applicable selon les conditions fixées par l'article, L-163-8, du Code de l'Urbanisme, et révisée dans les conditions définies par les articles L. 163-4 à L. 163-7, relatifs à l'élaboration de la carte communale.
- Considérant que le projet de révision a intégré une phase de concertation, et que les personnes ont également pu faire valoir leurs remarques à l'occasion de la présente Enquête.
- Après analyse, il apparaît que le projet se montre vertueux en termes de mesures pour éviter et réduire les conséquences de la carte sur l'environnement. L'établissement d'un dispositif de suivi des effets permet d'évaluer les hypothèses émises d'évitement des secteurs à enjeux et d'une mise à jour naturaliste ciblée. L'évaluation environnementale a été réalisée par SIRE Conseil initialement réalisée entre Mars et Mai 2021, et mise à jour entre Avril et Mai 2022, et s'est déroulée conformément tout au long de la procédure de révision. *Le projet est compatible avec la Charte du Parc National des Cévennes, avec le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, et le SAGE Tarn-Amont.*
- Après avoir pris connaissance de l'avis de la MRAe Occitanie en date du 25/11/2022, qui informe n'avoir pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 22 novembre 2022 (dans le respect de l'article R104-25 du code d'urbanisme), confirmant au regard de l'ensemble des éléments fournis que *le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.*
- Après avoir considéré que le projet d'urbanisation est situé en dehors de zonages répertoriés à enjeux paysagers, patrimoniaux ou écologiques, Natura 2000, et dans le respect des zones et périmètres de protections (servitudes, PPR,...) et que la révision de la carte communale a été l'occasion d'exclure plusieurs secteurs et de faire évoluer le zonage lors de la mise à jour du diagnostic écologique.
- Après avoir analysé *les avis favorables* des Personnes Publiques Associées (INAO) et notamment ceux favorables de la *Chambre d'Agriculture, et de la CEDEPENAF*, et que cette étude est également l'occasion d'actualiser les périmètres réglementaires s'imposant autour des ICPE et des bâtiments soumis au RSD dont les périmètres de vigilance ont pu être élargis.
- Considérant qu'aucune remarque n'a été faite par les gestionnaires de réseaux et que le traitement des eaux usées et d'adduction en eau potable ne révèle aucune opposition au projet.
- Ayant analysé les observations recueillies pendant toute la durée de l'enquête et ne constatant de la part du public *aucune opposition au regard des objets généraux de la révision* de la carte communale.
- Après avoir considéré et analysé l'ensemble des remarques orales, inscrites sur le registre, par courrier et par mail et avoir adressé le Procès-Verbal de synthèse au Maître d'Ouvrage.
- Aucune remarque ne s'est opposée à la mise en compatibilité du SPR avec le projet de carte communale.
- Après avoir considéré que plusieurs remarques ont été émises sur la modification du zonage et les réponses suivantes apportées :

❖ Urbanisation à caractère résidentiel :

▪ *Parcelles hors SPR*

- Considérant les remarques émises sur la demande d'inclusion de parcelles en zone constructible de la carte communale et hors des zones Up1 et UP2 du Site Patrimonial Remarquable, qui au regard de son règlement interdit toute nouvelle construction.
- Considérant les réponses du Maître d'Ouvrage qui par ses refus confortent la mise en compatibilité du SPR et de la carte communale.
- Considérant qu'en effet le projet de révision a pour objet la mise en compatibilité du SPR révisé en 2020 avec le nouveau document de planification, qu'il convient de ne pas réaliser d'incohérence et que la procédure de révision du SPR incluait une Enquête Publique, au cours de laquelle les personnes pouvaient se manifester.

▪ *Secteur du Plo*

- Après que des riverains aient fait part de l'impact des modifications sur la constructibilité des terrains dont les conséquences pourraient porter atteinte à leur valorisation (financière, projet, objets de la modification).
- Après avoir analysé les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage qui vont toutes dans un sens favorable aux demandes, car elles autorisent des possibilités de construction en application des études de développement urbain et démographique, et de la consommation du territoire issue du projet de révision en augmentant la surface constructible de manière à réaliser des lots de 800m<sup>2</sup> (surface des lots vouée à l'extension urbaine et issue de l'étude du rapport de présentation).
- Après avoir considéré et pu attester lors de ma visite du caractère agricole et paysager de certaines parcelles et notamment la bordure Est du secteur du Plo, soit par la présence de vignes soit d'arbres. Et après avoir touché du doigt l'importance du maintien agricole en centre-bourg notamment à travers les échanges avec les exploitants lors de mes permanences et considérant la crainte révélée par le rapport sur la perte de ce type de terrain.
- Toutefois considérant que certaines parcelles bien que parfois difficiles à desservir de manière indépendante (accès) au regard de leur emplacement (centre-bourg, proche des commodités et services, voirie, réseaux) seraient facilement urbanisables, expliquant que certains propriétaires se sentent lésés malgré les efforts déjà réalisés par la Commune (financier, succession).
- Considérant qu'en complément certains propriétaires bénéficient de Certificats d'Urbanisme opérationnels valides permettant la vente du terrain constructible et/ou la réalisation de projet de construction.
- Considérant que les efforts consentis se succèdent à ceux déjà faits dans le projet issu de la concertation. Qu'ils concilient préservation paysagère, agricole et du cadre de vie tout en permettant une valorisation par la construction afin de moins impacter les propriétaires. Cette urbanisation modérée me paraît justifiée, une urbanisation plus importante enlèverait tout sens à l'aspect agricole et paysager.
- Considérant qu'à mon sens la seule demande non honorée par la Commune est celle des parcelles B2968, B3656, B3657 et B3658, pour lesquelles il m'apparaît difficile de viabiliser en lot indépendant. Toutefois, considérant que 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, ce qui permettra au propriétaire de pouvoir à minima répondre à ses souhaits.

▪ *Secteur Molines Nord Est*

- Sur ce secteur, bien que certains propriétaires aient notifié leur accord sur le registre, d'autres ont fait part de leurs remarques et notamment des avis divergents trouvant leurs origines dans le doute sur la présence d'un couloir écologique et se finalisant sur le devenir de la constructibilité des parcelles concernées.
- Considérant que le Maître d'Ouvrage dans sa réponse a confirmé le caractère non majeur de ce lieu. Répondant ainsi défavorablement au souhait de lever la constructibilité de

parcelles. En effet, le secteur n'a pas été identifié comme un corridor écologique, ne s'agissant en réalité que d'un passage pour espèces cynégétiques courantes n'impliquant pas de mesures de protection.

- Le Maître d'Ouvrage s'appuyant sur les éléments précédemment énoncés répond également favorablement à une demande de classement qui, en l'état, peut générer une discontinuité du tissu urbain.

- Considérant à mon sens, et après visite, que les terrains concernés peuvent effectivement bénéficier d'une constructibilité notamment au regard de leur inclusion au sein du SPR et en dehors de zone à risque, malgré une topographie partiellement défavorable.

- *Les Hameaux :*

- Considérant la demande de reclassement des 2 parcelles situées au Pré du Pont (dont une appartient à la Commune), et incluses en périmètre UP2 du SPR.

- Considérant la réponse du Maître d'Ouvrage justifiant et maintenant sa position de déclassement considérant ces parcelles concernées par la Loi Montagne.

- J'ai pu constater lors de ma visite que ces 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. En complément, elles sont impactées en partie basse par l'Atlas des Zones inondables. Sans lien avec le bourg centre, elles dérogeraient à la Loi Montagne.

- Considérant la remarque émise sur le registre sur le Hameau de MONTMEJEAN, où le souhait de prolonger la constructibilité sur une parcelle mitoyenne à un bâtiment en vue de la réalisation d'un contre fort permettant son maintien.

- Considérant l'avis favorable du Maître d'Ouvrage à la demande.

- Considérant qu'il s'agit d'un ajustement à la marge, favorable, en vue de préserver et conforter le bâti existant dans un périmètre approuvé par le SPR et en dehors de toute autre contrainte.

- ❖ Extension de la zone à vocation économique

- Considérant qu'une seule remarque sur le registre souligne les conséquences en termes de nuisances de l'extension de la zone économique.

- Après avoir considéré qu'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 et que cette activité déterminante doit pouvoir se développer.

- Considérant que la Commune a fait le choix d'éloigner le projet d'extension de la zone des habitations (malgré la possibilité offerte par le SPR) afin de diminuer les impacts potentiels des activités accueillies.

- Considérant la prise en compte de l'aspect environnemental en enlevant une parcelle nécessaire à la préservation du papillon « Damier de la Succise », espèce protégée.

- Après avoir considéré la réponse du Maître d'Ouvrage précisant que la demande émane de l'usine d'embouteillage, et qu'à ce jour aucune demande d'Autorisation d'Urbanisme projetant une extension ou de nouvelle construction n'a été déposée.

- Considérant que le zonage de la carte communale permettant de recevoir de nouvelles activités se trouve aujourd'hui limité et qu'un besoin local en emprises artisanales ne trouve pas de réponse dans le contexte actuel, ce qui peut être considéré comme dommageable pour la Commune.

- Considérant, au regard de ma visite, que l'usine d'embouteillage au vu de son implantation et de son rayonnement national, génère déjà actuellement des nuisances. L'objet de la révision n'a pas pour prétention de les résoudre, mais de soutenir le développement économique et

offrir des terrains disponibles aux entreprises locales qui sont aujourd'hui désireuses de s'installer convenablement.

- La zone vouée à l'accueil paraît pertinente tant au regard de son emplacement (regroupement des activités, éloignement des habitations, implantation en fond de vallon les rendant peu visible), que des servitudes. Il semble naturel que l'extension de la zone se réalise dans le prolongement de l'existant.

❖ Aire de camping-cars :

- Considérant qu'une seule remarque a été émise sur le registre, où il est souligné *l'avis favorable* au projet d'aire de camping-cars, notamment au regard de son emplacement (centre-bourg, peu ou pas de servitudes et contraintes).

- Après avoir considéré lors de ma visite sur place que le terrain voué par le SPR et le projet de révision était pertinent dans la mesure où absent de l'offre communale, dans un haut lieu touristique, il permet un développement local et durable, et que son emplacement géographique lui confère un haut potentiel de valorisation.

- Après avoir analysé et pris en considération les réponses de la Commune interrogée sur les observations contenues dans le Procès-Verbal de synthèse, et constatant qu'une amélioration allant dans le sens des demandeurs était apportée dans la majeure partie des cas. Sans pouvoir répondre favorablement à l'ensemble des requêtes, elle a su apporter des éléments et engagements supplémentaires, ceci sans remettre en cause les objectifs visés par la procédure, et notamment la diminution de la pression urbaine sur la surface agricole à l'intérieur du tissu bâti du bourg d'Isagnac faisant écho à la crainte de perte de cette surface caractéristique.

- Considérant la prise de conscience créée par le projet de révision, et qui a pour conséquence l'émergence de projets de vente se concrétisant par le dépôt de Certificats d'Urbanisme opérationnels permettant pour certains la réalisation ou la vente de terrains bénéficiant d'une constructibilité durant leur validité.

- Considérant qu'il s'agit de proposer un projet mieux adapté à la réalité des besoins (économiques, résidentiels, touristiques), vertueux en termes de consommation de l'espace et qu'il propose un développement urbain contenu par les servitudes et prenant en compte différents facteurs tels que le problème de rétention, de préservation de paysage et jardins, cultures, et vergers traditionnels. Que l'étude riche et complète qui a permis de développer le projet Municipal, et dont le présent objet de révision en termes de planification urbaine, est une étape cruciale dans sa réalisation.

- Considérant qu'au travers son diagnostic fouillé, le projet de révision est également justifié par la réponse qu'il propose aux objectifs d'attractivité de la population, en cohérence avec le projet d'écoquartier et des limites imposées par le SPR, illustrant aussi la volonté de conforter et rénover le bâti ancien existant sans désharmoniser par l'apport de constructions contemporaines.

- Le projet de révision est également justifié par la création du zonage répondant à un soutien à l'économie et au tourisme et cohérente au regard de la proximité avec le centre-bourg, les commerces et des équipements touristiques et sportifs déjà présents avec un haut potentiel de valorisation.

- Après avoir considéré que l'objet de cette modification permettait de résoudre le décalage réglementaire entre la carte communale et le SPR révisé en 2020, et qu'il convenait d'y remédier.

- Considérant qu'il s'agit d'une démarche de qualité qui met à disposition des outils de suivi et de contrôle des projets tendant à une logique de limitation de consommation de l'espace qui va dans le sens, à terme, d'une « artificialisation 0 ». L'objectif de modération de la consommation d'espace est favorisé, la carte communale répond à une logique de valorisation des terrains, malgré la rétention foncière.

A la suite de la présente Enquête Publique et des conclusions énoncées précédemment et sous réserve des engagements pris par la collectivité, **je tiens à donner un avis FAVORABLE** au projet de révision de la carte communale d'Ispagnac, rendue nécessaire par les éléments évoqués ci-dessus. Dans le cadre de la procédure réglementaire propre à cette opération, celle-ci doit être suivie par l'adoption en Conseil Municipal.

**A MARVEJOLS, le 24/03/2023**

**Le Commissaire-Enquêteur,**

**M. Yohann BANCILLON**