



# **RAPPORT DE PRESENTATION**

## **Résumé non technique**



## Sommaire

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREAMBULE .....</b>                                                   | <b>3</b>  |
| Contexte d'élaboration de la carte communale.....                        | 3         |
| <b>DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....</b>                                      | <b>4</b>  |
| Situation géographique .....                                             | 4         |
| Histoire .....                                                           | 4         |
| Démographie .....                                                        | 4         |
| Habitat .....                                                            | 5         |
| Equipements.....                                                         | 6         |
| Economie .....                                                           | 6         |
| Tourisme .....                                                           | 7         |
| Agriculture .....                                                        | 7         |
| Mobilités.....                                                           | 8         |
| Réseaux .....                                                            | 8         |
| Analyse urbaine .....                                                    | 9         |
| <b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>                             | <b>10</b> |
| Environnement naturel .....                                              | 10        |
| Environnement culturel.....                                              | 15        |
| Risques, servitudes et prescriptions.....                                | 16        |
| <b>CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES .....</b> | <b>19</b> |
| Le document existant .....                                               | 19        |
| Projet et objectifs .....                                                | 19        |
| Répartition des zones constructibles .....                               | 22        |
| Consommation d'espaces agricoles et naturels.....                        | 25        |
| <b>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>                                 | <b>26</b> |

# PREAMBULE

Le résumé non technique permet de comprendre de manière synthétique les éléments constitutifs des différentes parties du rapport de présentation. Il s'agit de présenter les principales caractéristiques du territoire ainsi que les enjeux identifiés, puis d'expliquer succinctement le projet.

---

## Contexte d'élaboration de la carte communale

---

La carte communale existante d'Ispagnac a été approuvée en 2006. Elle apparaît aujourd'hui obsolète dans un cadre législatif et réglementaire qui a énormément évolué. La prescription de la révision de la carte communale est également motivée par le manque de terrains réellement disponibles pour l'urbanisation, compte tenu de la forte rétention foncière.

En parallèle, la commune a engagé la démarche d'élaborer une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) approuvée le 3 décembre 2007, devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR) depuis la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP). Ce dernier se substitue également aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et devient ainsi la servitude de référence d'encadrement d'ensembles urbains pour le respect de règles architecturales et paysagères.

A Ispagnac, le SPR définit trois zones et deux sous-secteurs auxquels il attribue un règlement, et correspondant aux différentes entités autour du centre-bourg et d'une partie des hameaux d'Ispagnac, soit les tissus urbains historiques, les extensions urbaines récentes, et les espaces agricoles et naturels (*cf. détail dans la partie Rapport aux risques et servitudes*).

La carte communale doit être compatible avec ce zonage et inclure le SPR dans ses annexes comme n'importe quelle autre servitude d'utilité publique.

Bien que la commune ne se dote pas d'un PLU, le SPR agit de façon importante sur l'instruction du droit des sols et qualifie et en quelque sorte la carte communale.

Il a néanmoins fait apparaître certaines incohérences depuis sa mise en place, en ne tenant pas bien compte parfois des réalités du terrain, notamment des contraintes du relief et des réseaux. Des modifications se sont avérées nécessaires afin de permettre la densification de parcelles rendues inaccessibles, et d'en exclure d'autres qui ne présentaient pas les caractéristiques pour être urbanisées.

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

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## Situation géographique

La commune d'Ispagnac se situe au Sud du département de la Lozère, non loin du département de l'Aveyron avec lequel il est relié par les gorges du Tarn.

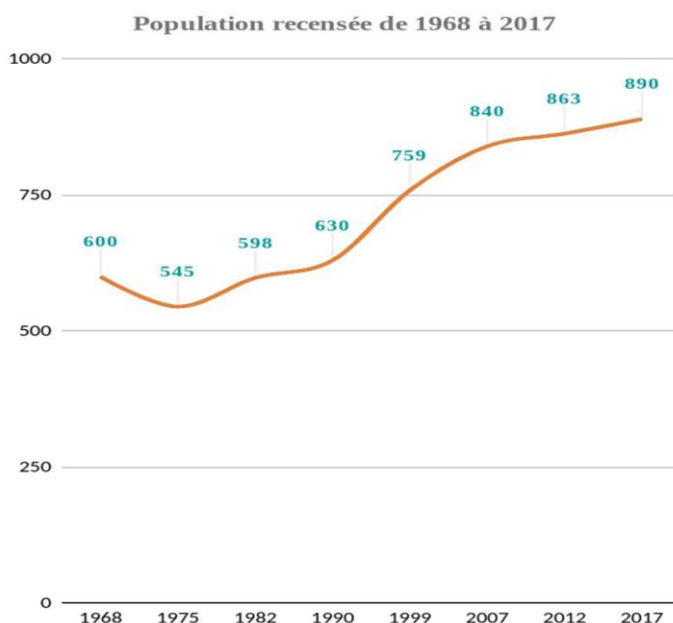
Situé entre le Tarn et des massifs rocheux escarpés, la commune est un territoire à la fois géographiquement isolé et spatialement enclavé situé dans le bassin de vie de la commune de Florac (sous-préfecture).

## Histoire

Ispagnac est un bourg rural qui s'est construit au fil des siècles à partir d'une implantation romaine. Profondément endommagé à la suite de différents conflits armés, Ispagnac demeure une commune riche en raison de sa qualité de point de passage et de son environnement.

La commune a été le berceau de la renaissance de la viticulture dans les Gorges du Tarn et est devenu aujourd'hui un village commerçant et touristique prisé.

## Démographie



1. Graphique montrant l'évolution de la population sur le territoire communal

Le territoire de la commune d'Ispagnac compte 890 habitants en 2017.

La dynamique démographique est positive depuis 1975 et semble être favorisée par plusieurs facteurs : le passage de la nationale 106 reliant Alès à Mende, la richesse environnementale et architecturale du territoire ainsi que son attractivité touristique.

Ainsi, depuis 1975, l'augmentation annuelle moyenne démographique s'établit à 1,08% par an. Les entrées sur le territoire permettent de soutenir le dynamisme démographique et de compenser les décès.

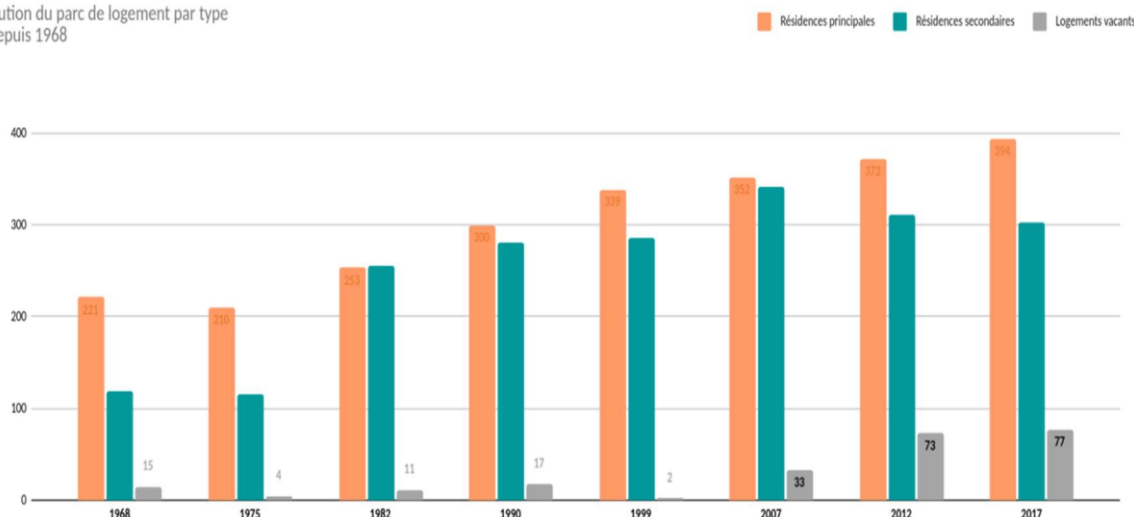
Le territoire communal est un territoire vieillissant.

### **Enjeu :**

- Poursuite de la dynamique démographique

## **Habitat**

Evolution du parc de logement par type et depuis 1968



La commune compte un quasi-équilibre entre les résidences principales (50,9%) et les résidences secondaires (40,8%). L'évolution des résidences principales est croissante et suit l'augmentation du nombre d'habitant. La part importante des résidences secondaires est en lien avec l'attractivité touristique de la commune.

Le nombre de logements vacants est en hausse significative depuis 1999 et représente actuellement 9% du parc de logements. Ce dernier est dû notamment à l'importance de l'ancien du bâti et au manque de renouvellement au sein de la commune. Les nouveaux habitants privilégient les nouvelles constructions, au détriment de la rénovation des logements situés dans les tissus anciens.

Le parc de logements sur le territoire est composé à plus de 84% de maisons individuelles. Ce type de bien permet d'accueillir des familles avec enfants.

### **Enjeux :**

- Adapter l'offre en logement à la tendance actuelle (foyer monoparental, personnes seules, etc)
- Réhabilitation de logements vacants pour redynamiser les tissus anciens

---

## Equipements

---

La commune d'Ispagnac possède un niveau d'équipements correct par rapport à la majorité des espaces ruraux.

La présence de deux écoles, d'un tissu commercial de proximité important, d'un médecin généraliste, d'un EHPAD, de plusieurs équipements sportifs conforte le rôle de pôle de proximité que joue la commune.

Pour accéder à des équipements plus spécifiques, les habitants se rendent à Florac ou Mende, ce qui entraîne des mobilités extérieures à la commune.

### **Enjeu :**

- Conserver l'attractivité actuelle en lien avec le cadre de vie et les équipements/services présents

---

## Economie

---

Les activités de commerce et de service sont très majoritaires : elles représentent une part 66% des établissements actifs sur le territoire communal. L'économie locale est essentiellement portée par l'usine d'embouteillage de l'eau de Quézac, l'EHPAD et les activités touristiques.

Toutefois, Ispagnac est une commune très éloignée des pôles d'activités économiques. Ce relatif enclavement peut être un frein à son attractivité.

Ainsi, la constitution de lots artisanaux à proximité immédiate de l'usine d'embouteillage pourra répondre à de nouvelles demandes en matière économique.

En 2017, 405 ménages de la commune sont actifs et les chômeurs représentent 11,3%. Même si ce taux est inférieur à la moyenne intercommunale, il est en constante progression depuis une dizaine d'années.

Présentant un indice de concentration en baisse sur la période 2012-2017 (-12,7%), ce sont plus de la moitié des ménages actifs qui travaillent dans une commune voisine. Ainsi, le caractère résidentiel de la commune s'avère important.

### **Enjeux :**

- Proposer une offre pour les entreprises désireuses de s'installer ou de s'étendre sur le territoire
- Promouvoir le cadre de vie pour les entreprises

---

## Tourisme

---

La commune d'Ispagnac, également surnommée « le jardin de la Lozère », profite d'un environnement naturel et paysager exceptionnel.

En position de carrefour entre les Gorges du Tarn et le Parc National des Cévennes, la commune est très dynamique sur le plan touristique.

Riches de son patrimoine, de monuments historiques, de la source d'eau de Quézac, d'un agrotourisme développé, l'offre touristique est très diversifiée sur le territoire.

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

L'activité touristique est majeure sur le territoire.

### Enjeu :

- Poursuivre les moyens mis en place pour développer et qualifier l'accueil touristique

---

## Agriculture

---

21 exploitations agricoles sont présentes sur le territoire communal. A la suite d'une forte diminution (-80% entre 1988 et 2020), le nombre d'exploitations agricoles se stabilisent depuis quelques années. Cette tendance est similaire à la tendance nationale.

Les productions agricoles majoritaires sont les parcours et prairies ainsi que l'élevage ovin. Toutefois, la culture viticole est une particularité de la commune d'Ispagnac dans ce secteur du département. Le territoire présente une plaine maraîchère/arboricole riche et particulièrement bien exposée.

Les terres agricoles subissent une pression urbaine importante en retrait des zones à risques.

### Enjeux :

- Risque de surpâturage sur le causse lié à de nouvelles installations
- Problématique autour du coût et de la qualité de l'eau sur certains hameaux
- Indisponibilités de granges à réaménager (mettre aux normes, moderniser) pour usage
- Crainte de perte de surface agricole à l'intérieur du tissu bâti du bourg d'Ispagnac

---

## Mobilités

---

Le territoire communal est essentiellement composé d'infrastructures routières qui lui permettent de relier les pôles de Mende, Florac ou Marvejols en moins de 30 min.

En effet, la commune est maillée par trois axes routiers principaux : la RN106, la RD31 et la RD907.

La route nationale, reliant Nîmes à Balsièges, sert de catalyseur du développement urbain local.

L'usage de la voiture est largement privilégié pour les déplacements quotidiens. Plus de 70% des habitants d'Ispagnac utilisent la voiture pour se déplacer. Avec deux lignes de bus desservant la commune, une alternative est proposée pour répondre aux déplacements domicile-travail pour les ménages travaillant soit sur Mende, soit à Florac. Toutefois, la voiture reste le moyen de transport privilégié par les habitants. La commune possède des espaces de stationnement important à proximité du centre-bourg et donc des équipements.

Les possibilités d'usage du vélo sont limitées à une échelle très locale et le pratique de la marche à pied se fait essentiellement à l'échelle du bourg.

### Enjeux :

- Conforter l'offre en stationnement pour répondre aux attentes des habitants et touristes
- Privilégier les aménagements favorables aux modes de déplacement doux

---

## Réseaux

---

La distribution de l'eau potable est gérée par plusieurs gestionnaires : la communauté de communes Gorges Causses Cévennes et le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable du causse de Sauveterre.

D'après le service eau France, le rendement du réseau de distribution sur le territoire communal est de 67,80%, alors que la perte en réseau est de 6,50 m<sup>3</sup>/km/j.

Les hauteurs d'Ispagnac sont contraintes par la desserte gravitaire : il n'est pas possible d'aller alimenter en eau les parcelles situées au-delà de 570m de hauteur.

La compétence assainissement est divisée en deux catégories :

- L'assainissement collectif qui est géré en régie par la Communauté de Communes Gorges Causses Cévennes. Elle assure les missions de collecte, de transport et de dépollution sur l'ensemble du territoire.
- L'assainissement non collectif qui est géré également par la Communauté de Communes Gorges Causses Cévennes sur toute la commune.

Le réseau d'assainissement collectif est présent uniquement sur le bourg d'Ispagnac-Molines et quelques hameaux.

Sur le secteur de Nozières, la STEP est à l'abandon depuis de nombreuses années et nécessite un chantier conséquent de remise en exploitation. La Communauté de communes n'a pas identifié de projet sur le territoire communal.

### Enjeux :

- Mettre aux normes les stations d'épuration défectueuses
- Privilégier le développement urbain dans les secteurs raccordés aux réseaux collectifs



---

## Analyse urbaine

---

### **1. Analyse urbaine par tissus bâtis**

La commune d'Ispagnac est composée de plusieurs entités urbaines. Ces dernières peuvent être classées en quatre grandes catégories :

- La double polarité : le bourg-centre d'Ispagnac et le hameau de Molines ;
- Les tissus bâtis mixtes (usage résidentiel et agricole/économique) : les hameaux de Montméjean, du Paros et du Marazeil ;
- Les tissus bâtis résidentiels (usage quasi exclusivement résidentiel) : les hameaux de Salanson, du Faux, de Nozières et de Lonjagnes ;
- Les tissus bâtis agricoles (usage quasi exclusivement agricole) : les hameaux du Freycinel, des Cheyrouses, du Vigos, des Espinards, des Combettes, du Fraissinet d'Alexis et de Viltulorgues.

### **2. Analyse des époques de construction**

La commune d'Ispagnac a connu un développement important entre 1970 et 2010. Il s'agit principalement d'un développement pavillonnaire au Nord du Bourg et au Nord-Est des Molines. L'essor de l'activité touristique via la construction de camping s'est effectué à partir des années 1990.

### **3. Urbanisation des 10 dernières années**

Sur les 10 dernières années, l'urbanisation sous forme de pavillons s'est déployée sur divers secteurs de la commune. On retrouve majoritairement les 2 secteurs les plus attractifs, à savoir le Nord du bourg et le Nord-Est de Molines. Il s'agit donc d'une urbanisation de dents-creuses et d'espaces libres à l'intérieur de la tache urbaine existante.

La consommation d'espace induite par les constructions neuves s'établit à 2,4 ha pour 15 maisons construites.

Par ailleurs, un PC a été accordé sur l'usine de Quézac.

#### **Enjeux :**

- Maintien du développement urbain dans le centre-bourg et le hameau de Molines
- Densification du tissu urbain

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## Environnement naturel

### 1. L'environnement physique

La topographie de la commune est accidentée. De nombreux secteurs sont concernés par des pentes fortes.

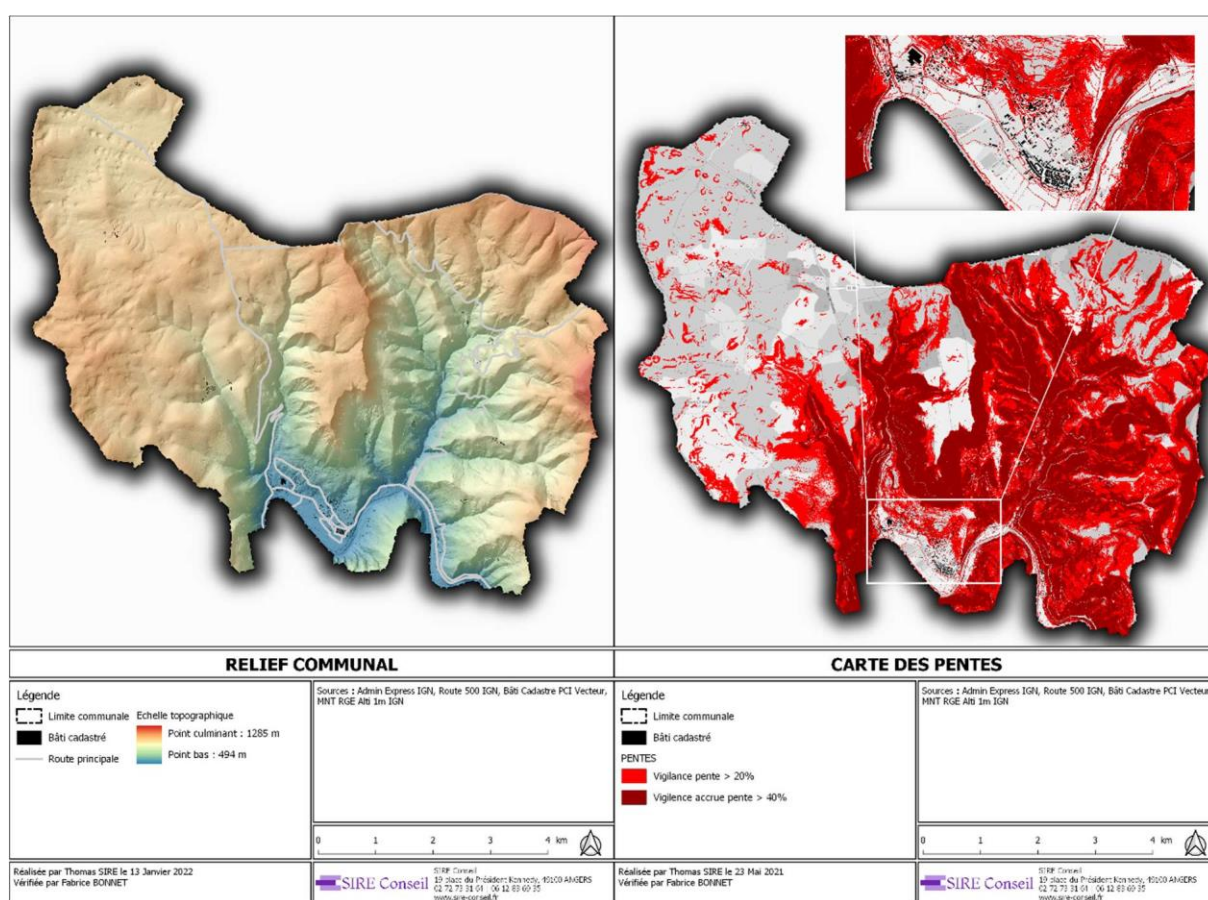


Figure 2 : Topographie et pentes fortes

La commune est scindée entre les bassins-versants du Lot et du Tarn. La probabilité de présence de zones humides est forte à proximité du réseau hydrographique.

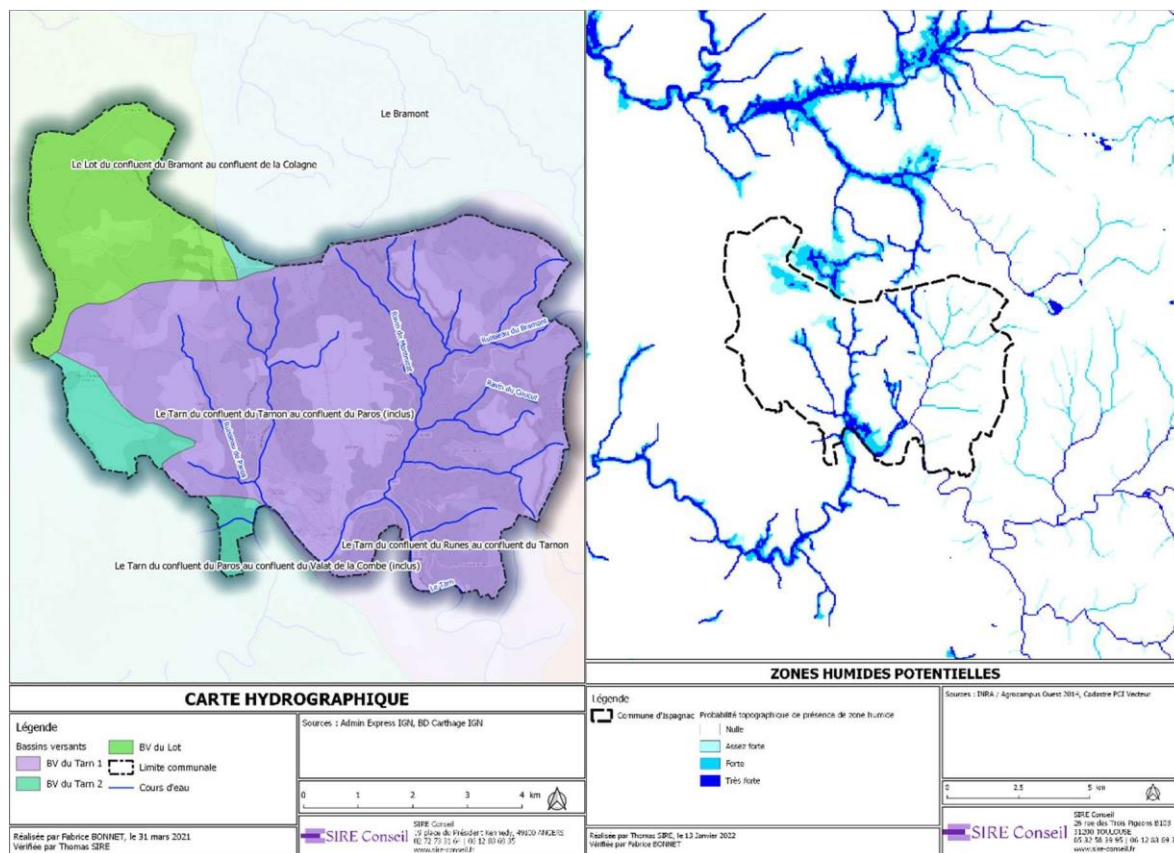


Figure 3 : Hydrographie et zones humides potentielles

## **2. Fonctionnement écologique**

### **2.1. Périmètres environnementaux connus et reconnus**

Dans le cadre de l'application des directives européennes 92/43/CEE dite « Directive Habitats Faune Flore », dont l'objectif principal est la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage, et 2009/147/CE dite « Directive Oiseaux », la France a proposé le classement d'un certain nombre de milieux éligibles au titre de ces directives. L'ensemble des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) délimitées au titre de la Directive Habitats Faune Flore et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) délimitées au titre de la Directive Oiseaux constituent le réseau Natura 2000.

La commune est concernée par trois sites Natura 2000, deux au titre de la Directive Habitats et un au titre de la Directive Oiseaux.

Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il existe deux types de ZNIEFF. Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des sites de taille réduite, délimitant des secteurs bien connus des naturalistes et abritant des richesses environnementales avérées. Les ZNIEFF de type 2 correspondent à de grands ensembles, délimitant de vastes secteurs présentant des potentialités environnementales intéressantes et englobant parfois plusieurs ZNIEFF de type 1. Si les projets d'aménagement au sein des ZNIEFF ne sont pas interdits ni soumis à autorisation à ce titre, les porteurs de projet doivent être vigilants quant à l'évaluation des incidences de leur projet sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation de ces zones. A cet effet, il existe au niveau régional des listes d'espèces et d'habitats dits « déterminants ». En effet, une jurisprudence constante montre que le juge administratif a, à de nombreuses reprises, sanctionné des porteurs de projet pour absence de prise en compte des richesses ayant permis la désignation de ZNIEFF dans le cadre de projets d'aménagement.

La commune est concernée par quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et deux de type 2.

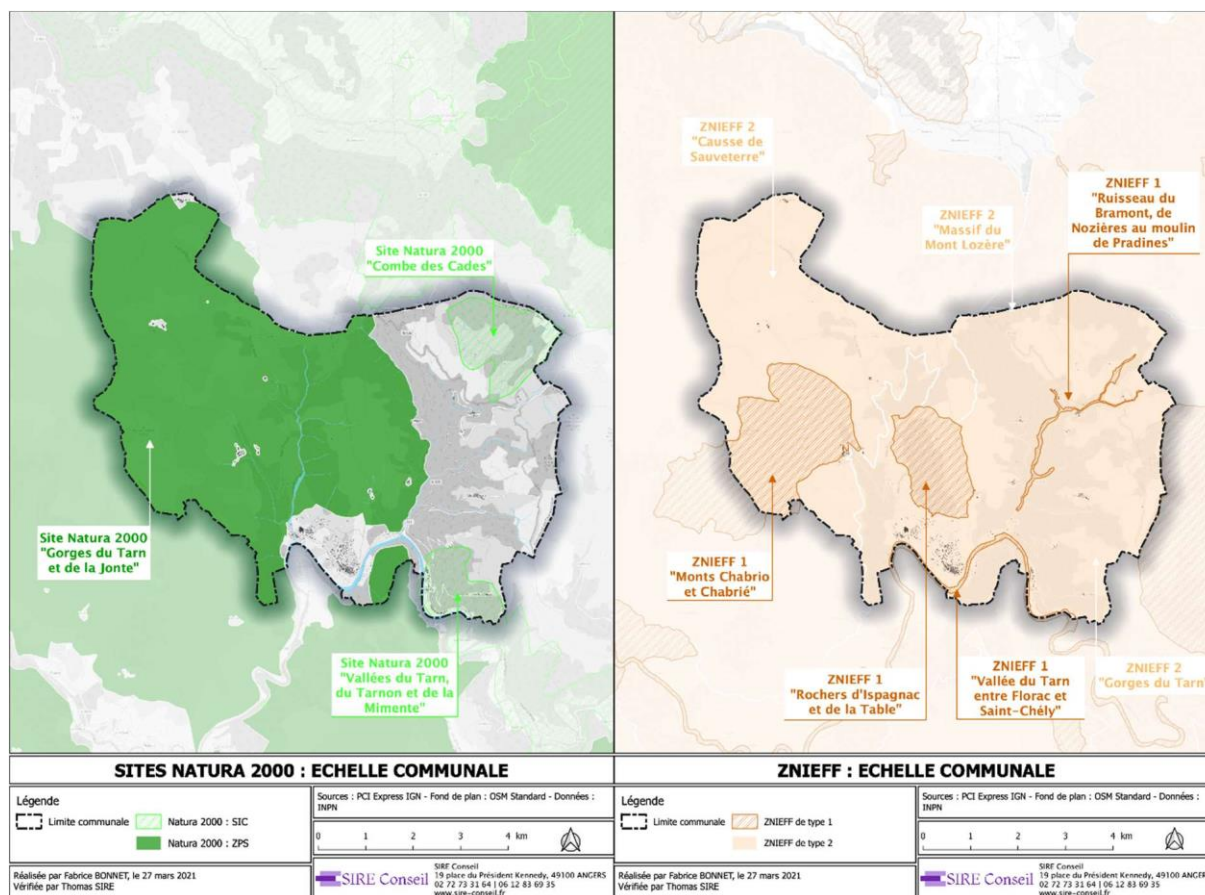


Figure 4 : Carte des sites Natura 2000 et des ZNIEFF

La commune est également concernée par des Espaces Naturels Sensibles et par le Parc National des Cévennes.

## 2.2. Diagnostic des milieux naturels

4 journées de terrain ont été réalisées aux printemps 2021 et 2022 par des naturalistes écologues faunistes et botaniste. Une attention particulière a été portée aux espaces susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre de la carte communale.

Dans un premier temps, le travail a consisté à élaborer un outil d'aide à la décision, basé sur une analyse fine de l'occupation du sol et reposant sur une hiérarchisation des enjeux de conservation des milieux naturels. Les haies et alignements d'arbres ainsi que les arbres remarquables ont été inventoriés.



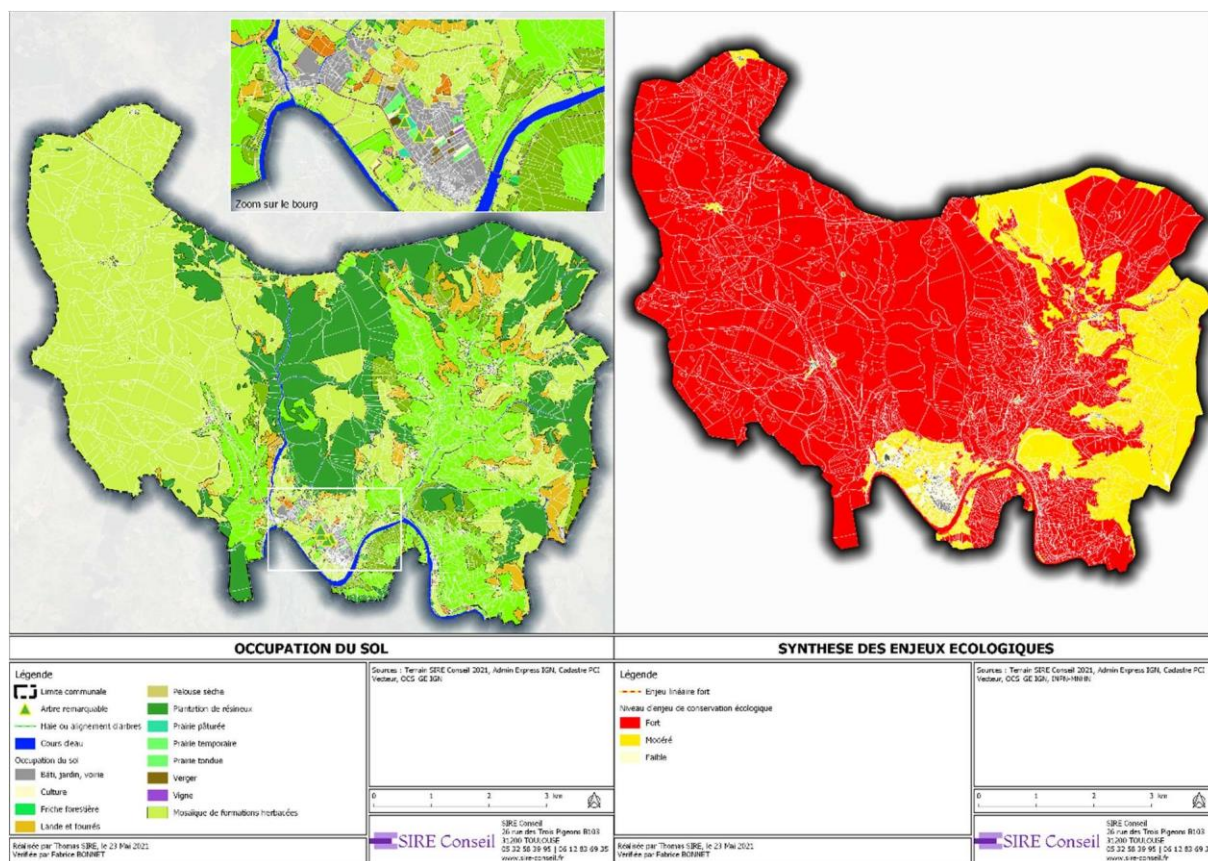


Figure 5 : Occupation du sol et enjeux pris en compte dans les réflexions

---

## Environnement culturel

---

### 1. **Paysage**

La commune d'Ispagnac appartient au territoire du Parc National des Cévennes. Ce dernier dispose d'un Atlas des paysages qui décrit et caractérise les grands espaces du territoire du Parc national. Celui-ci est découpé en 8 grands ensembles, eux-mêmes déclinés en 70 unités de paysage homogènes.

La commune d'Ispagnac est concernée par 3 grands ensembles et 4 unités de paysage :

- Les avant-causses et les vallées intérieures entre les massifs
  - La vallée du Tarn de Florac à Quézac
- Les causses et les gorges
  - Le causse de Sauveterre nu
- Le Mont Lozère
  - Les pentes des Bondons
  - La Cham des Bondons

### 2. **Analyse patrimoniale et architecturale**

La commune fait partie du grand ensemble Causses et Cévennes classé au titre du patrimoine mondiale de l'UNESCO dès 2011.

Par ailleurs, les qualités patrimoniales, architecturales et paysagères de la commune d'Ispagnac ont conduit à la mise en place d'un dispositif de protection adapté : le Site Patrimonial Remarquable (SPR), adopté en 2007 et révisé en 2018.

Le territoire communal compte 3 monuments historiques dont 2 classés (Eglise, Pont du XIV<sup>e</sup> siècle) et 1 partiellement inscrit (Monastère des Ursulines).

Outre ces éléments architecturaux, plusieurs châteaux, église, chapelles, pont, petits patrimoines sont présents sur le territoire communal.

## Risques, servitudes et prescriptions

### 1. Risques

Plusieurs arrêtés ministériels de déclaration d'état de catastrophe naturelle ont été pris :

- Inondations, coulées de boue et glissements de terrain : 1

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le Journal Officiel du |
|----------------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| 48PREF20200035       | 10/06/2020 | 13/06/2020 | 06/07/2020 | 29/07/2020                 |

- Inondations et coulées de boue : 3

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le Journal Officiel du |
|----------------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| 48PREF20110017       | 03/11/2011 | 04/11/2011 | 21/12/2011 | 03/01/2012                 |
| 48PREF20030043       | 02/12/2003 | 04/12/2003 | 12/12/2003 | 13/12/2003                 |
| 48PREF19940144       | 04/11/1994 | 06/11/1994 | 21/11/1994 | 25/11/1994                 |

- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le Journal Officiel du |
|----------------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| 48PREF20200052       | 01/07/2019 | 30/09/2019 | 29/04/2020 | 12/06/2020                 |

- Tempête : 1

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le Journal Officiel du |
|----------------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| 48PREF19820071       | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 18/11/1982 | 19/11/1982                 |

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

- Le risque inondation du au PPRN Inondation du Tarn approuvé le 29/01/2014 et à l'AZI du Tarn et du Lot ;
- Le risque sismique : la commune est identifiée en zone de sismicité niveau 2 ;
- Le risque mouvement de terrain : la commune est concernée par plusieurs types de risques de mouvement de terrain : glissement, effondrement, éboulement. La commune est soumise au PPRN Risque Mouvement de terrain « Gorges Tarn et Jonte » approuvé le 10 mars 2014 ;
- Le risque radon : le potentiel radon de la commune est d'un niveau fort
- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux : la commune est soumise à un aléa moyen à faible
- Le risque feu de forêt : la commune est concernée par le risque feu de forêt



Par ailleurs, un risque technologique est recensé sur le territoire communal : le risque lié au transport de matières dangereuses.

La route nationale 106 qui traverse le territoire, du Nord au Sud, est concerné par le risque. 350 mètres

## **2. Nuisances et déchets**

L'inventaire des sites pollués est conduit depuis 1994, il existe deux bases de données nationales qui recensent les sols pollués connus ou potentiels :

- BASOL, sur les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ;
- BASIAS, sur tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans le but de conserver la mémoire de ces sites, et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La commune ne compte pas de sites pollués ou potentiellement pollués mais uniquement des anciens sites industriels. (0 site BASOL mais plusieurs sites BASIAS).

La commune d'Ispagnac n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral n°2013044-0001 en date du 13 février 2013 portant le classement sonore des infrastructures de transport terrestres du département de la Lozère.

En matière de nuisances visuelles, la commune d'Ispagnac dispose d'un règlement local de publicité (RLP) approuvé en 2020

Concernant la gestion des déchets, deux déchèteries sont situées à proximité d'Ispagnac (à Saint-Enimie et à Florac).

## **3. Servitudes d'utilité publique (SUP)**

Plusieurs SUP impactent le territoire communal :

- La servitude PM1 résultant PPRI du Bassin du Tarn et du PPRN Chutes de Rochers – Territoire des Gorges du Tarn et de la Jonte en Lozère
- La servitude AC1 résultant de la présence de plusieurs bâtiments classés ou partiellement inscrits aux monuments historiques sur le territoire communal ou à proximité
- La servitude AC2 relative au site classé que forme les Gorges du Tarn et de la Jonte
- La servitude AC4 résultant au SPR en vigueur
- La servitude AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
- La servitude EL7 qui est une servitude d'alignement pour protéger contre l'empiètement des propriétés sur la voirie
- La servitude I4 relative au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
- La servitude JS1 concernant la protection la protection des équipements sportifs
- La servitude PT2 qui est relative aux transmissions radioélectriques et qui concerne le site Balsièges / Signal de Flagit
- La servitude T7 pour la protection de la circulation aérienne qui concerne tout le territoire national et donc la commune d'Ispagnac

## **4. Prescriptions**

Les prescriptions qui impactent le territoire communal sont nombreuses.

Trois sites Natura 2000 et six ZNIEFF sont recensés sur la commune d'Ispagnac. De plus, deux AZI (AZI du Tarn et AZI du Lot) s'appliquent sur le territoire.

L'aléa retrait/gonflement des argiles ainsi que l'aléa lié au transport de matières dangereuses induisent des prescriptions pour Ispagnac.

Par ailleurs, 128 entités archéologiques ont été recensées sur le territoire.

# CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

---

## Le document existant

---

La carte communale d'Ispagnac, approuvée en 2006, offre un potentiel encore constructible de 15,1 hectares.

Le potentiel constructible correspond presque autant à des dents creuses et espaces libres qu'à des extensions de la tâche urbaine.

Toutefois, la commune est confrontée à une forte rétention foncière.

---

## Projet et objectifs

---

### 1. Projet communal

La carte communale existante d'Ispagnac a été approuvée en 2006. Elle apparaît donc aujourd'hui obsolète. En parallèle, la commune a engagé la démarche d'élaborer une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), approuvée le 3 décembre 2007, devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR) depuis la loi du 7 juillet 2016. Courtant 2020, le SPR d'Ispagnac a fait l'objet d'une révision.

**La carte communale doit être compatible avec ce zonage** et inclure le SPR dans ses annexes comme n'importe quelle autre servitude d'utilité publique.

La commune a lancé la révision de sa carte communale afin de tenir compte du SPR approuvé récemment. Mais également de traiter la problématique de rétention foncière et de régler les incohérences apparues dans la carte communale en vigueur.

De plus, la commune porte via ce document d'urbanisme un projet communal ambitieux : la création d'un écoquartier en entrée Ouest, en continuité du tissu bâti existant du centre-bourg.

De plus, l'usine d'embouteillage de Quézac est une source importante d'emploi pour la commune. Afin de conforter son développement, une zone spécifique dédiée à l'activité économique doit être prévue en continuité de l'usine existante.

Par ailleurs, considérant la place majeure occupée par le tourisme dans l'économie de la commune, la création d'une aire d'accueil de camping-cars est souhaitée par la collectivité.

Ainsi, le document de planification et l'urbanisation qu'il induit 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 de la commune.

## 2. Objectifs

Avec une progression démographique positive ces dernières années, soit +0,6% entre 2007 et 2017 à l'échelle communale, les perspectives du territoire en matière d'évolution démographique peuvent être optimistes.

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

Cette dynamique conduirait à atteindre 993 habitants en 2032, soit 76 habitants supplémentaires entre 2022 et 2032.

Compte tenu du phénomène de desserrement des ménages, une projection de 2,13 habitants par logement à l'horizon 2032 apparaît cohérente avec les évolutions récentes observées (contre 2,26 hab./log en 2017).

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

En plus des logements à effet démographique, le besoin en logements doit tenir compte également de paramètres permettant d'atteindre le point mort, à savoir le nombre de logements nécessaires pour que le niveau de population de 2022 soit maintenu en 2032.

La production de logements à assurer est déduite :

- Du renouvellement du parc : difficile à estimer en l'absence de SCoT. Il n'est pas comptabilisé pour ne pas encourager la consommation d'espace.
- De la progression des logements vacants (ou des résidences secondaires) à compenser. Elle n'est pas comptabilisée pour ne pas encourager la consommation d'espace.
- Du desserrement des ménages : de 2,21 (hypothèse 2022) à 2,13 (hypothèse 2032) habitants par logement.

$917 \text{ hab} / 2,21 \text{ hab/log} = 415 \text{ log (résidences principales) en 2022. Perte de } 0,08 \text{ hab/log} = 415 \times 0,08 = 33 \text{ hab}$

Nombre de log nécessaires pour compenser =  $33/2,13 = 16$  **logements**

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

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

Le projet tient compte de la résorption de la vacance et de la transformation / changements de destination avec une production **de 11 logements**.

L'analyse des potentiels constructibles à l'intérieur de la tache urbaine sont les suivants :

| Commune d'Ispagnac                                    |                                      |               |                |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Type des différents potentiels identifiés             | A l'intérieur de l'enveloppe urbaine |               |                |
|                                                       | Densifications                       | Dents creuses | Espaces libres |
| Superficie (m <sup>2</sup> )                          | 13374                                | 15274         | 21970          |
| Superficie totale (m <sup>2</sup> )                   | 50618                                |               |                |
| Nombre de logements estimés                           | 14                                   | 16            | 22             |
| Taux de rétention foncière (coefficient de rétention) | 90%                                  | 66%           | 66%            |
| Nombre de logements estimés après rétention foncière  | 1                                    | 5             | 7              |
| Nombre de logements total                             | 13                                   |               |                |

Ainsi, à l'intérieur de la tâche urbaine, peuvent être produits  $13 + 11 = 24$  logements.

#### Extension par rapport à la tache urbaine

Au regard des possibilités identifiées dans le bâti existant (11 logements) et dans la foncier disponible à l'intérieur des taches urbaines (13 logements), il reste un besoin en logements de 34 logements ( $58 - 11 - 13 = 34$ ).

La densité considérée est de 800 m<sup>2</sup> par logement soit une consommation de 2,7ha. Cette consommation est considérée comme brute intégrant, les espaces nécessaires aux voiries et espaces communs, pouvant représenter entre 10% d'une opération. La superficie des lots serait donc en moyenne inférieure à 72m<sup>2</sup>. Ainsi, en appliquant un coefficient d'occupation des espaces publics/communs de 1,1, la consommation est de 3ha.

Du fait du contexte foncier, un coefficient de rétention est également pris en compte. Considérant les problématiques importantes auxquelles la commune doit faire face à ce sujet, ce dernier se situe à un niveau de 1,5.

Les zones constructibles en extension de la tache urbaine représenteraient donc environ 4,5ha.

Ces 4,5ha ne correspond pas à un objectif de consommation d'espace mais ce qu'il est nécessaire de rendre constructible pour produire les 34 logements attendus.

Ces terrains constructibles sont à comparer avec les emprises constructibles d'environ 7 ha dans la carte communale existante, soit le déclassement d'environ 2,5 ha. L'objectif de modération de la consommation d'espace est donc respecté.

De plus, le diagnostic a montré une consommation d'espace de plus de 1600 m<sup>2</sup> de moyenne par logement dans les 10 dernières années.

Pour 34 logements, cela représenterait une consommation de près de 5,4ha.

La carte communale répond donc bien à une logique de limitation de la consommation d'espace, même en incluant la rétention foncière, et va ainsi dans le sens à terme d'une « artificialisation 0 ».

---

## Répartition des zones constructibles

---

### **1. Les zones déclassées**

#### **1.1. Le pastillage**

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

Par ailleurs, ce type d'urbanisation n'apporte rien à la vie du centre-bourg.

Ces zones de pastillage dérogent à la loi Montagne : le seuil d'un nombre de constructions principales significatif n'est pas atteint.

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

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

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

#### **1.3. Autres secteurs étudiés finalement écartés**

Tout au long de la procédure de révision de la Carte Communale, différents secteurs ont été étudiés par la collectivité et le bureau d'étude pour le déploiement de nouvelles surfaces à urbaniser, compte tenu du phénomène de rétention foncière observé malgré le potentiel existant de la Carte Communale en vigueur.

Au final, le secteur des Molines contrabas de la RD907b, le secteur entre l'usine et le tissu historique des Molines et le secteur La Lèche sur les hauteurs d'Ispagnac ont été écartés.

## **2. Les zones maintenues**

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

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

Il s'agit dans tous les cas de zones :

- Situées en continuité de l'urbanisation existante ;
- Où l'ensemble des réseaux sont disponibles ;
- Où l'impact sur l'activité agricole est limité, voire nul ;
- Où le phénomène de rétention foncière n'est pas avéré.

## **3. Les nouvelles zones constructibles**

Les nouvelles zones constructibles sont de 3 types :

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

### **3.1. Nouveaux secteurs constructibles à caractère résidentiel**

2 nouveaux secteurs constructibles correspondent à des espaces importants et sont détaillés ci-après :

1- Ispagnac, La Lèche (2637 m<sup>2</sup>)

Ce secteur a été conservé en deçà de la côté NGF 570m pour des raisons d'adduction en eau potable. De plus, pour des raisons paysagères, un développement plus important de ce secteur vers le Nord a été écarté.

2- Molines, Nord-Est (7542 m<sup>2</sup>)

Au Nord-Est de Molines, un espace non bâti, situé au cœur d'espaces déjà construits (au Nord et au Sud) a fait l'objet de nombreuses réflexions. Il s'agit d'un secteur sans usage agricole, en cours d'enfrichement, et situé en dehors des zonages à risques de la commune. A la suite du travail effectué par l'écologue (pièces photographiques), aucun corridor écologique n'est à retenir sur ce secteur.

Ainsi, ce nouveau secteur permettra un développement cohérent au regard de la forme urbaine du hameau de Molines qui forme une double polarité avec le bourg-centre d'Ispagnac.

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

### **3.2. Secteur constructible destiné à l'activité économique**

L'usine d'embouteillage de Quézac, située sur le hameau de Molines est aujourd'hui une source d'emploi importante pour la commune d'Ispagnac.

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



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

Le tourisme est un élément majeur pour le territoire communal.

La dernière révision du SPR a ainsi anticipé le besoin de création d'une aire d'accueil de camping-cars (dans la limite de 20 unités et sous réserve d'un traitement paysager – *cf règlement du SPR*). C'est aujourd'hui un projet que la collectivité souhaite engager.

Ainsi, le secteur se situe entre le bourg-centre d'Ispagnac et la zone touristique situés à proximité du Tarn.

Ce projet viendra ainsi **conforter l'attractivité et les équipements d'accueil touristique** du territoire.

## Consommation d'espaces agricoles et naturels

|                                                                   | Emprises constructibles<br>Carte communale<br>existante | Emprises constructibles<br>Projet de Carte<br>communale | Evolution              |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------|
| Emprises constructibles                                           | 655 613 m <sup>2</sup>                                  | 561 796 m <sup>2</sup>                                  | /                      |
| Emprises constructibles<br>destinée à une aire de<br>camping-cars | Non précisées                                           | 4 022 m <sup>2</sup>                                    | /                      |
| Emprises constructibles<br>dédiées à l'activité<br>économique     | Non précisées                                           | 43 390 m <sup>2</sup>                                   | /                      |
| Emprises constructibles<br>totales                                | 655 960 m <sup>2</sup>                                  | 609 208 m <sup>2</sup>                                  | -46 752 m <sup>2</sup> |
| Emprise de la zone<br>naturelle<br>(non constructible)            | 53 757 580 m <sup>2</sup>                               | 53 804 332 m <sup>2</sup>                               | +46 752 m <sup>2</sup> |
| Superficie totale de la<br>commune                                | 54 413 540 m <sup>2</sup>                               | 54 413 540 m <sup>2</sup>                               | 0 m <sup>2</sup>       |
| Potentiel constructible<br>en extension                           | 6,9 ha                                                  | 4,6 ha<br>0,40 ha (équipements)<br>1,9 ha (artisanales) | /                      |

# EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale a été réalisée selon les règles de l'art par SIRE Conseil, qualifié par l'OPQIBI pour l'évaluation environnementale des plans et programmes (certificat n°20 06 4022). Celle-ci s'appuie notamment sur un diagnostic environnemental initialement réalisé entre Mars et Mai 2021, et mis à jour entre Avril et Mai 2022 par SIRE Conseil. Le projet de révision de la carte communale a été construit en prenant en compte les enjeux environnementaux relevés à l'occasion de ce diagnostic initial selon une démarche d'évitement des enjeux les plus forts. L'actualisation du diagnostic a notamment visé à apporter des éléments de connaissance complémentaires pour une prise en compte maximale des milieux naturels des secteurs de projet. Le présent document constitue donc la formalisation de cette évaluation environnementale, processus qui s'est déroulé tout au long de la révision de la carte communale.



Ispagnac © SIRE Conseil 2021

---

## Articulation avec les documents cadres

---

La démarche d'évaluation environnementale doit obligatoirement inclure une description de l'articulation de la carte avec les autres documents et plans-programmes, qu'ils soient eux-mêmes soumis ou non à évaluation environnementale.

Cette analyse porte sur le SDAGE, le SAGE Tarn-Amont, le SRADDET et le Parc National.

La carte communale est compatible avec l'ensemble de ces documents.

---

## **Incidences notables probables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement**

---

### **1. Prise en compte de l'adéquation entre la ressource et les besoins**

#### **Adéquation entre la capacité épuratoire et l'augmentation des raccordements au réseau collectif induite par le projet**

Le bourg d'Ispagnac est connecté à la station d'Ispagnac-Bourg. La station présente une capacité nominale de 2580 EH, avec une charge entrante maximale de 1452 EH en 2020. La station est conforme en équipement et en performance. La capacité résiduelle est très largement supérieure à l'augmentation de charge qui pourrait être induite par les futurs nouveaux raccordements.

#### **Adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins induits par l'accueil de nouvelles populations**

La commune d'Ispagnac n'est pas classée en zone de répartition d'eaux (ZRE). Les ZRE correspondent à des territoires concernés par une insuffisance autre qu'exceptionnelle des ressources par rapport aux besoins.

La communauté de communes Gorges Causses Cévennes gère en régie les missions de production, transfert et distribution de l'eau potable sur le territoire.

Sur la commune, les prélèvements sont exclusivement réalisés dans des nappes souterraines (6 ressources mobilisées). Il existe 5 stations de traitement à l'échelle communale. La qualité de l'eau distribuée est excellente, 100% des prélèvements effectués en 2019 et 2020 étant conformes sur les analyses microbiologiques et physico-chimiques.

La ressource en eau n'est pas limitante actuellement, ni en qualité, ni en quantité. L'adéquation entre la ressource disponible et les besoins induits par le projet est totale.

### **Incidences sur la santé humaine**

- L'ensemble des futures constructions sera raccordé au réseau d'alimentation en eau potable ;
- La ressource disponible pour alimenter ces différents projets est capacitaire ;
- L'ensemble des futures constructions du bourg sera raccordé au réseau d'assainissement collectif des eaux usées ;
- Les périmètres réglementaires s'imposant autour des ICPE et des bâtiments soumis au RSD ont été respectés et des périmètres de vigilance ont pu être élargis ;
- Aucun projet ne se trouve sur un site ou un sol (potentiellement) pollué connu ;
- En l'absence de site de mesure de la qualité de l'air proche de la commune et caractéristique de ce territoire, on retiendra qu'Ispagnac se situe dans les Cévennes, un territoire globalement peu urbanisé ;
- Enfin, la préservation de l'économie agricole à travers la préservation de l'outil principal qu'est le foncier agricole a été garantie par la restitution d'un grand nombre de parcelles agricoles comparativement à la précédente carte communale.

### **Incidences sur le réseau Natura 2000**

Aucune zone constructible ne se situe à l'intérieur d'un des périmètres Natura 2000. Aucune espèce ayant justifié l'un ou l'autre de ces sites Natura 2000 n'a été identifiée à l'intérieur ou à proximité immédiate d'une zone constructible. La révision de la carte communale a été l'occasion d'exclure plusieurs secteurs de pelouses sèches (qui représentent des habitats d'intérêt communautaires) du nouveau zonage. Par ailleurs, le Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*) est une espèce de papillon de jour protégée, listée en annexe II de la Directive Habitats Faune Flore, qui a été observée sur plusieurs secteurs du bourg au moment de la mise à jour du diagnostic écologique sur les secteurs de projets. Suite à sa découverte, le projet de zonage a évolué afin d'éviter les secteurs de prairie les plus favorables à l'espèce, notamment ceux hébergeant la plante-hôte dudit papillon, la Succise des prés (*Succisa pratensis*).



Figure 6 : Prairie à Succise et Damier de la Succise photographié à Ispagnac

### **Conclusion sur l'absence d'incidences néfastes notables sur le réseau Natura 2000**

La mise en œuvre de la nouvelle carte communale n'est pas susceptible d'avoir d'incidence néfaste notable prévisible sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation des différents sites Natura 2000.

---

## Mesures envisagées pour éviter et réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement

---

### **1. Réduction des superficies constructibles**

La révision de la carte communale a été l'occasion de diminuer globalement les superficies constructibles. Au final, la restitution concerne 2,5 ha.

### **Evitement des secteurs à enjeux**

Sur la base d'un diagnostic environnemental multithématiques et d'une mise à jour naturaliste ciblée sur les zones de projet, l'application de la séquence Eviter-Réduire-Compenser a permis la construction d'un projet résolument plus vertueux que ne l'était la précédente carte communale.

Les mesures appliquées à chaque secteur de projet sont rappelées dans les fiches descriptives de chaque zone, présentées dans le corps du rapport d'évaluation environnementale.

## Dispositif de suivi des effets de la carte communale sur l'environnement

### 1. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Au moins un indicateur de suivi a été défini pour chaque critère, et les modalités de suivi de cet indicateur sont indiquées dans le tableau présenté ci-après puis détaillées dans les fiches qui suivent. L'objectif n'est pas d'établir une liste exhaustive d'indicateurs, mais de cibler les indicateurs reflétant les impacts de la carte communale sur les enjeux environnementaux identifiés pour le territoire et pouvant être facilement suivis avec les moyens dont dispose la commune. Ainsi, le dispositif de suivi est proportionné aux enjeux et aux moyens dont dispose la collectivité pour assurer ce suivi. Ce dispositif simple de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration de la carte communale et d'adapter la carte communale et les mesures prises en fonction des résultats, en faisant face, à un stade précoce aux éventuelles incidences imprévues. Pour chaque critère est prévu un bilan intermédiaire, qui permettra, le cas échéant, de corriger les non-conformités relevées.

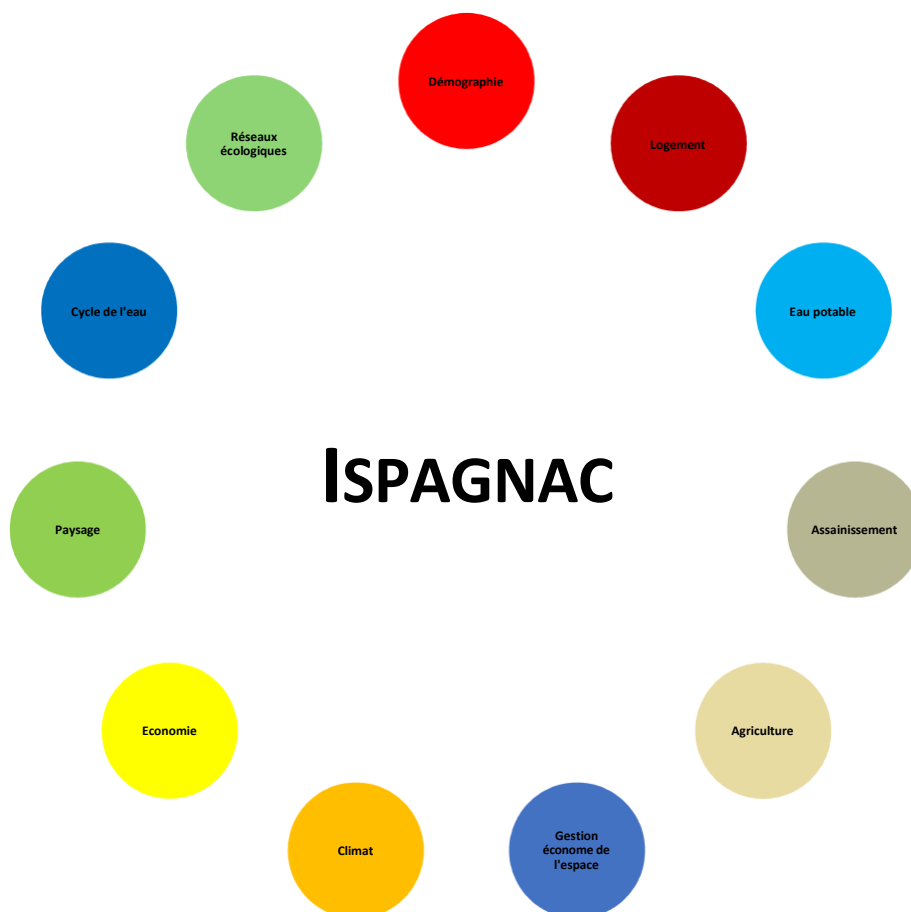




Tableau 1 : Liste des critères et indicateurs de suivi

| Critère |                             | Indicateur                                                                                     |
|---------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | Démographie                 | Population communale totale                                                                    |
|         |                             | Taille moyenne des ménages                                                                     |
| 2       | Logement                    | Nombre total de logements                                                                      |
|         |                             | Nombre de logements vacants                                                                    |
| 3       | Eau potable                 | Rendement du réseau                                                                            |
|         |                             | Pertes en réseau                                                                               |
| 4       | Assainissement              | Taux de conformité des installations autonomes                                                 |
|         |                             | Charge maximale en entrée de la STEP                                                           |
| 5       | Agriculture                 | Surface déclarée à la PAC                                                                      |
| 6       | Gestion économe de l'espace | Superficie des potentiels de densification                                                     |
|         |                             | Superficie des secteurs en extension à vocation d'habitat                                      |
| 7       | Climat                      | Nombre d'habitations équipées de dispositifs de production d'ENR                               |
| 8       | Economie                    | Nombre de nuitée dans les services touristiques                                                |
|         |                             | Nombre d'emplois sur la commune                                                                |
| 9       | Paysage                     | Nombre de muret et de bancelles                                                                |
|         |                             | Suivi de la volonté de la commune à s'engager dans une démarche de classement ou labellisation |
| 10      | Cycle de l'eau              | Suivi de la qualité de l'eau du ruisseau du Bramont                                            |
| 11      | Réseaux écologiques         | Suivi de la fonctionnalité des corridors écologiques terrestres                                |
|         |                             | Qualité de la gestion de l'éclairage à proximité des réseaux écologiques                       |