

Maîtrise d'ouvrage  
Commune d'Ispagnac

Maîtrise d'oeuvre  
Cyril Gins  
641 La Resclause, Paussan - 30140 MIALET  
cyril.gins@orange.fr



SARL Raphaneau Fonseca  
156 impasse des Brujis 07110 Chassiers  
04 75 35 32 20 - 06 50 68 34 01  
raphaneaufonseca@orange.fr

Terre d'Urba  
SAS TERRE D'URBA  
1010 Avenue Jean Moulin - 13480 CABRIES  
mm.terredurba@gmail.com

## Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

### Étude Stratégique pour la valorisation et le développement du bourg centre d'Ispagnac

# Phase 1 - Étude stratégique pour le Développement et la Valorisation du « Bourg-Centre » d'Ispagnac



## Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac

<b>Introduction - 4 axes - 4 lignes forces - 4 « entrées » pour la future stratégie ?</b>	<b>4</b>
<b>Partie I - Ispagnac, un équilibre harmonieux entre village habité et village «Porte»</b>	<b>5</b>
1.1 Ispagnac, au coeur d'un bassin de vie	6
1.1.1 Une centralité historique : une voie de passage	6
1.1.2 Une centralité d'équilibre à préserver	8
1.1.3 Les attributs de la centralité à structurer	10
1.2 Ispagnac, un village familial	13
1.2.1 Une croissance démographique continue malgré un relatif vieillissement	13
1.2.2 Un marché de l'habitat dynamique mais des besoins à anticiper	14
1.2.3 Croiser demande et offre : réfléchir à de nouveaux produits ?	15
1.3 Un village actif où l'on a envie de travailler	16
1.3.1 Filières, emploi, activités, quels dynamismes?	16
1.3.2 Le potentiel commercial : quel avenir?	17
1.3.3 Diversifier l'économie pour favoriser la création d'activités?	21
1.4 Ispagnac, la porte d'entrée des gorges du Tarn	22
1.4.1 La porte d'entrée de sites protégés : la nature comme atout et point d'attrait touristique	22
1.4.2 Village touristique avec une capacité d'accueil importante	24
1.4.3 Les produits touristiques : nature, terroir...et tranquillité !	27
1.4.4 La fréquentation de la RD 907bis : des flux saisonniers à gérer	28
1.5 Équilibre entre développement résidentiel et touristique : la subtile équation	29
<b>Partie II - Un Paysage du quotidien, l'atout du village «jardin»</b>	<b>30</b>
2.1 Mon village est le jardin de la Lozère	31
2.1.1 Le patrimoine lié au jardin	31
2.1.2 La relation entre le bâti et les jardins	35
2.1.3 La relation entre le bâti et les jardins : une «richesse patrimoniale» qui a peu évolué, à conserver absolument	37
2.2 Mon quartier est un jardin	38
2.2.1 L'aménité des espaces publics : un atout à mieux valoriser	38
2.2.3 Des références ispagnacoises intéressantes sur lesquelles s'appuyer dans le cadre du développement urbain	40
2.3 J'habite des paysages et des patrimoines	41
2.3.1 Ispagnac, un balcon sur le Tarn	41
2.3.2 Les cheminements, les promenades des habitants	42
2.3.3 Le patrimoine architectural	43
<b>Partie III - Ispagnac, inverser le regard</b>	<b>46</b>
3.1 Les chemins neufs et Royal, épine dorsale apaisée	47
3.1.1 Une route qui devient progressivement le coeur d'Ispagnac	47
3.1.2 Enjeu: concilier traversée et épaisseur	52
3.1.3 Les poches de stationnement, vers des places relais?	53
3.1.4 Transformer les perceptions du bourg	54
3.1.5 Synthèse des enjeux	57
3.2 Le couvent une opportunité pour le centre.	58
3.2.1 Le patrimoine bâti du couvent	58
3.2.2 Un site à désenclaver	59
3.3 Un développement résidentiel à articuler avec le bourg-centre	60
3.3.1 Les «quartiers» du bourg centre	60
3.3.2 L'étalement urbain: un risque pour la centralité?	61
3.3.3 La complémentarité entre les hameaux, à chacun sa place!	62
3.3.4 Synthèse des enjeux	64
<b>Partie IV - Ispagnac, un village engagé dans le futur</b>	<b>65</b>
4. Donner du sens à la vie de village - S'appuyer sur 6 piliers	66
4.1 Donner du sens à la vie de village par l'économie - L'agriculture, force économique à mettre en valeur	67
4.2 Donner du sens à la vie de village par l'environnement - La biodiversité à tous les étages	68
4.3 Donner du sens à la vie de village par les ressources - La transition énergétique pour tous	70
4.4 Donner du sens à la vie de village par l'habitat - Habiter plus durablement, favoriser l'écoconstruction	72
4.5 Donner du sens à la vie de village par la coopération - Redonner du sens au bien vivre ensemble	74
<b>Partie V - Synthèse, hiérarchisation des enjeux</b>	<b>76</b>
<b>Partie VI - Annexes</b>	<b>78</b>



# Introduction

## Objectifs de l'étude

La commune a souhaité engager une étude pour définir une stratégie de développement à même de soutenir la politique d'accueil et de maintien de population ainsi que la politique de développement touristique de la commune, porte d'entrée du Grand Site des Gorges du Tarn.

Elle a ainsi intégré la démarche «contrat bourg-centre» initiée par la Région Occitanie.

L'étude préalable à la contractualisation avec la Région Occitanie a ainsi été lancée au printemps 2021. Elle devra apporter des réponses aux dysfonctionnements observés, en particulier en matière d'aménagements des espaces publics, et permettre d'anticiper les restructurations nécessaires afin :

- de conforter le rôle touristique et économique de la commune à l'échelle du territoire intercommunal,
- d'offrir un cadre de vie de qualité en donnant plus de places aux cheminements doux et aux espaces publics.

Cette étude amont à l'échelle élargie est nécessaire pour confronter la vision stratégique de la commune et de son développement à court, moyen et long terme. En effet, le devenir de la traversée du Bourg, en réflexion depuis plusieurs années et « vitrine » du village, doit refléter la nouvelle dynamique que souhaite initier la municipalité.

Ce projet phare doit cependant être en lien avec une analyse territoriale plus large impliquant des pistes de développement et la création d'un schéma directeur à l'échelle du village mais aussi cohérent avec les nouveaux espaces publics envisagés.

**À ce titre, l'étude porte donc sur 2 phases distinctes interagissantes entre elles :**

- Étude stratégique pour le Développement et la Valorisation du «Bourg-Centre» d'Ispagnac
- Marché de maîtrise d'oeuvre pour la traversée du Bourg

**Cette phase d'élaboration du Projet de Valorisation et de Développement a pour objectifs :**

- D'apporter à la Commune l'ensemble des éléments nécessaires à l'élaboration du projet de revitalisation et de développement du Bourg.
- D'accompagner la commune dans la définition d'un projet prospectif de l'évolution souhaitée à court, moyen et long termes tant en ce qui concerne le coeur même du bourg que de son rôle en matière de centralité vis-à-vis de son territoire. Ce projet d'ensemble constituera la stratégie globale de revitalisation du Bourg, cadre de référence des actions à engager.
- De décliner le projet de valorisation et de développement et d'identifier les priorités thématiques et les actions en un schéma directeur spatialisé sur lequel s'appuieront la Municipalité et la Communauté de Communes pour définir leur plan d'actions opérationnel pluriannuel.



## Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac

# Introduction

4 axes - 4 lignes forces

4 « entrées » pour la future stratégie ?

- Ispagnac, le coeur d'un bassin de vie
- Un village familial où l'on se sent bien
- Un village où l'on a envie de travailler
- Une attractivité touristique liée notamment au Tarn

Enjeux :

Quel équilibre entre ces différents ressorts ?  
Quelles sont les urgences et comment répondre aux attentes des différents usagers ?

- L'agriculture, force économique à mettre en valeur : vers une autonomie alimentaire ?
- La biodiversité à tous les étages : ou comment reconnecter des écosystèmes
- Transition énergétique pour tous
- Le logement du futur pour le village
- (Re)donner du sens au bien vivre ensemble : un potentiel associatif, culturel et cultuel pour impulser des démarches participatives ?

Enjeux :

Redonner du sens à la vie de village, en se projetant pour améliorer la qualité de vie, quelles ambitions pour aller « au-delà » ?



- Mon village est le jardin de la Lozère
- Mon quartier est un jardin
- J'habite un paysage et des patrimoines

Enjeux :

Un positionnement spécifique, vécu, apprécié et partagé, comme fil rouge pour l'ensemble de la stratégie d'aménagement ?

- La rue principale comme épine dorsale apaisée ?
- Un développement résidentiel à articuler avec le bourg centre ?
- Le bâti dégradé / coeur d'îlots dégradés à réouvrir sur le village ?

Enjeux :

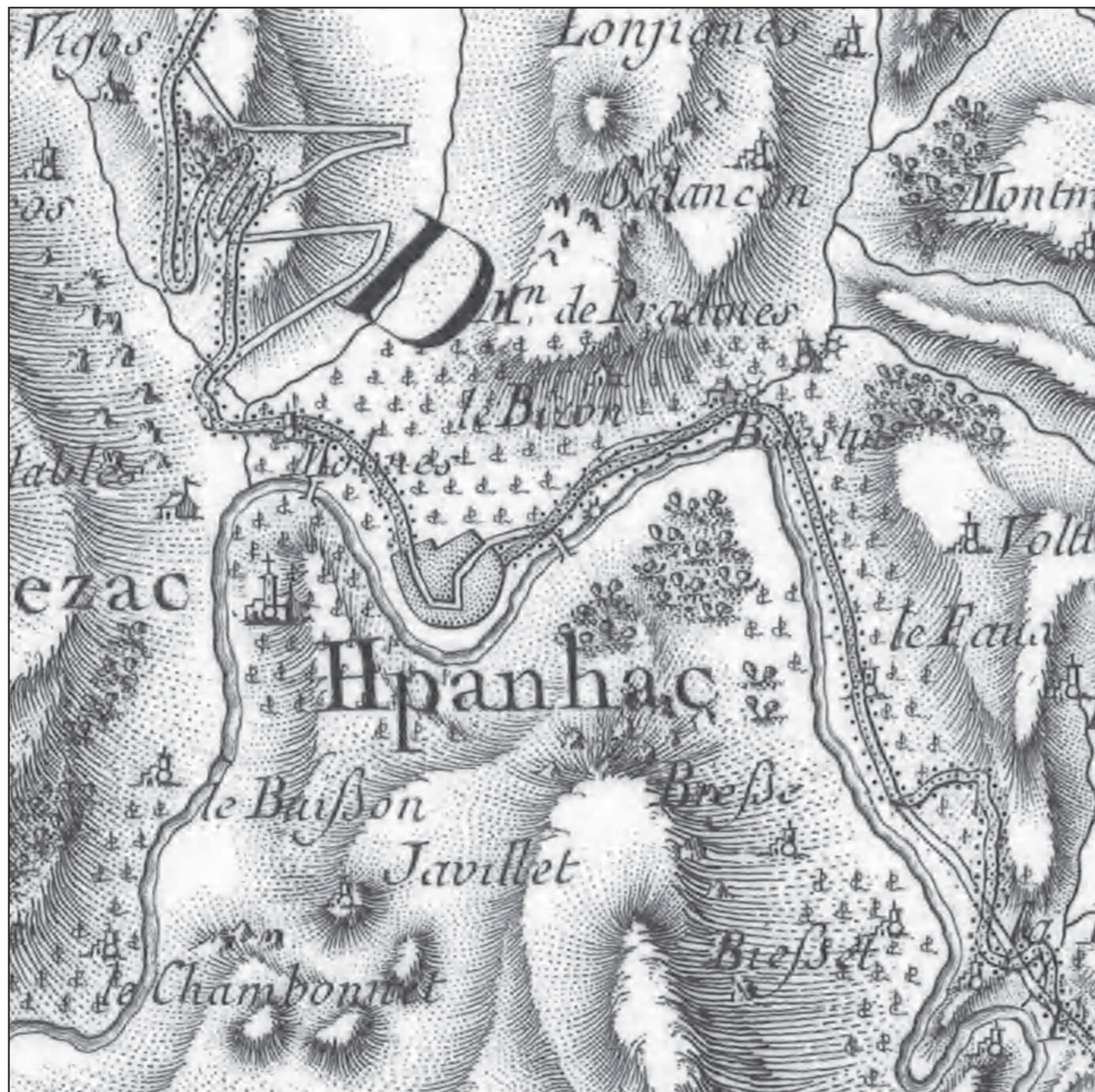
Des points noirs à transformer en atouts, quelles marges de manoeuvre ?



## Partie I - Ispagnac, un équilibre harmonieux entre village habité et village «Porte»

# 1.1 Ispagnac, au coeur d'un bassin de vie

## 1.1.1 Une centralité historique : une voie de passage



Carte de Cassini, 1773

## Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac

### Un peu d'histoire pour commencer...

### Comprendre le rôle actuel d'Ispagnac en remontant le temps !

- Ispagnac, domaine d'Hispanus serait né vers 50 av JC
- A Ispagnac, des moines bénédictins de l'abbaye d'Aurillac, installés depuis le VII<sup>e</sup> siècle, fondent un prieuré.
- L'église romane est construite au milieu du XI<sup>e</sup> siècle. L'ensemble monastère / église est fortifié et une ville forte s'y accole (quatre tours, deux portes principales, un large fossé).
- Ispagnac va devenir la 3<sup>e</sup> ville du Gévaudan (après Mende et Marvejols) et prospérera à l'abri de ses remparts (lieu de passage sur la route St Flour / Alès + cultures).
- Le seigneur laïc réside dans le château de la Toure situé dans les remparts, il est détruit en 1580 et reconstruit en 1620. En 1841 il est transformé en couvent.
- Au XIV<sup>e</sup> siècle, le pape Urbain V le lozérien met le prieuré sous la dépendance de St Victor de Marseille, crée la collégiale de Quézac et fait construire le pont.
- Au cours des guerres de religions, Ispagnac subit un siège en 1580, la ville est brûlée, l'église et le prieuré à moitié détruits ainsi que les remparts.
- A partir de l'époque moderne voit se développer les cultures et la situation sur la route Alès / Clermont en fait une étape (nombreuses auberges).
- Au début du XX<sup>e</sup> siècle, rôle de villégiature (excursions sur le Tarn), création de la route des gorges du Tarn.

(Sources : [www.ispagnac.fr](http://www.ispagnac.fr), base mérimée, Abbé Solanet, «les gorges du Tarn illustrées», 1894)

## Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac

# 1.1 Ispagnac, au coeur d'un bassin de vie

## 1.1.1 Une centralité historique : une voie de passage



La route d'Ispagnac déjà visible sur la carte de Cassini XVIIIe

La route des gorges du Tarn n'est créée qu'en 1906. Jusqu'alors Ispagnac constituait le point le plus avancé dans les gorges desservi par la route. La route d'Ispagnac double alors la route royale qui empruntait le col de Montmirat.

A la fin du XIXe siècle, l'ouverture de la ligne de chemin de fer en 1888, depuis Paris via le Massif Central, permet aux voyageurs de rejoindre Mende et Millau.

Le circuit de visite des Gorges du Tarn s'organise donc à partir de la gare de Mende. Les voyageurs sont amenés en diligence jusqu'à un premier hôtel à Ispagnac. Le parcours en barque sur 43 km leur permettra de rejoindre Le Rozier en 5 jours, de là une diligence les ramène à la gare ferroviaire de Millau.

L'ouverture de la route des Gorges du Tarn, en 1906, modifie le circuit. Dès lors les visiteurs arrivent directement à Sainte Enemie pour débiter leur périple en barque. Ce processus fait diverger les destins d'Ispagnac et de Saint Enemie. Le bourg devenant le centre et le point de départ des excursions vers les gorges du Tarn, Saint Enemie se tourne donc essentiellement vers une économie touristique encore très prégnante aujourd'hui.

**A l'inverse Ispagnac, moins central sur le plan touristique à partir de l'ouverture de la route des Gorges du Tarn demeure un bourg vivant et une centralité au coeur de son bassin de vie.**



La route d'Ispagnac sur la carte d'Etat Major (Années 1860)



La rue Royale et ses hôtels



La route entre Molines et Ispagnac

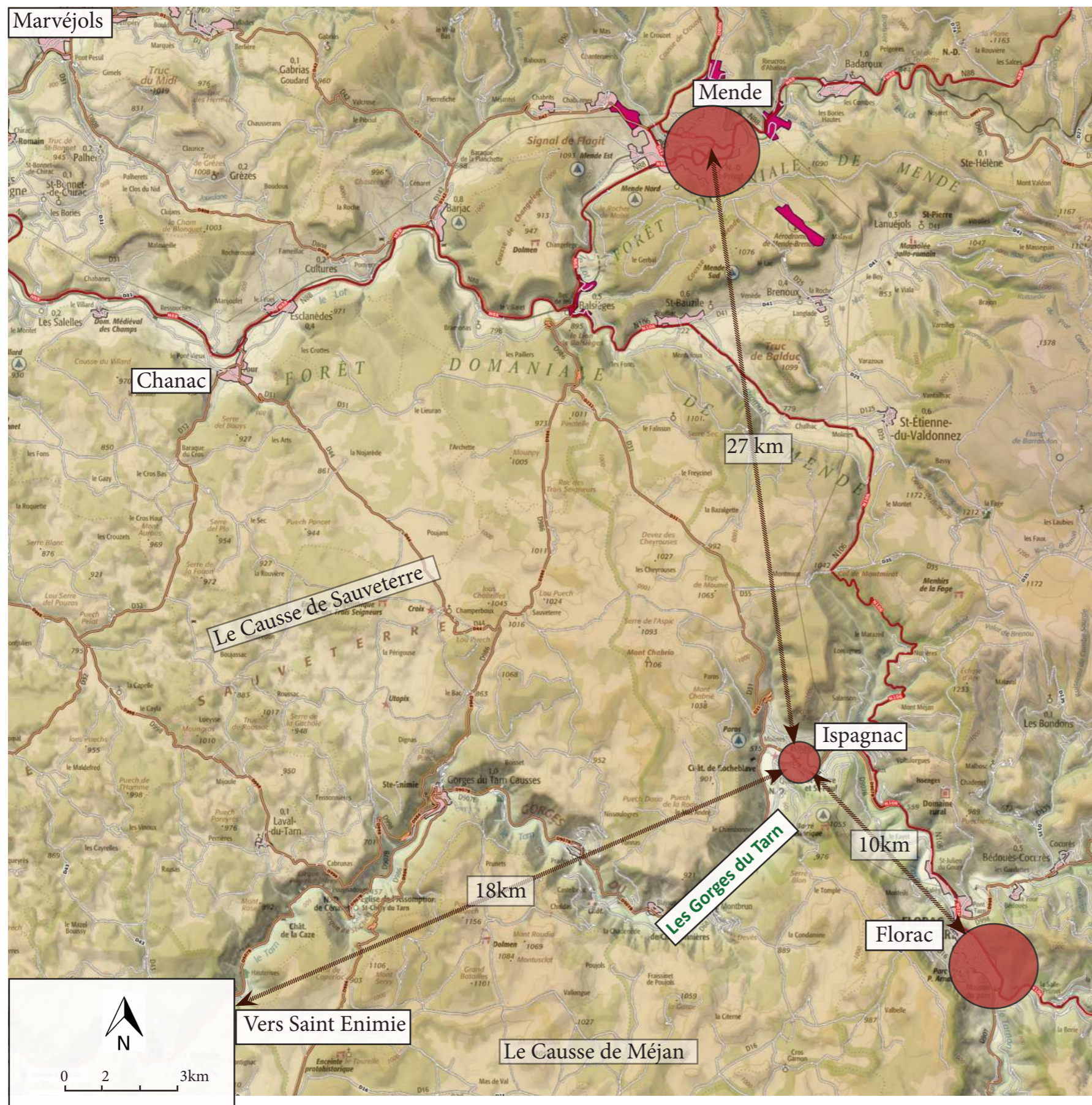


Les lacets de Molines point d'entrée du circuit des Gorges du Tarn

## Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac

# 1.1 Ispagnac, au coeur d'un bassin de vie

## 1.1.2 Une centralité d'équilibre à préserver



D'hier à aujourd'hui...

Ispagnac, une petite centralité d'équilibre située au centre d'un bassin de vie.

Et des enjeux qui découlent de cette position «stratégique» : mobilités, qualité de vie, attractivité.

La position d'Ispagnac se caractérise par:

- Sa grande proximité avec Florac (10km) permettant des trajets pendulaires rapides;
- Une proximité avec le chef lieu de Mende par la route du causse de Sauveterre plaçant Ispagnac à 30 mn de Mende;
- Une voie de contournement du col de Montmirat sur l'axe Alès/Mende;
- Une situation de porte d'entrée des Gorges du Tarn.

Il en résulte une très forte circulation en raison d'une position de passage (poids-lourds de Quézac, trajets pendulaires (Ispagnac/Mende, Ispagnac/Florac, Florac/Mende), l'accès vers les gorges du Tarn ...

### Les enjeux liés à la position d'Ispagnac:

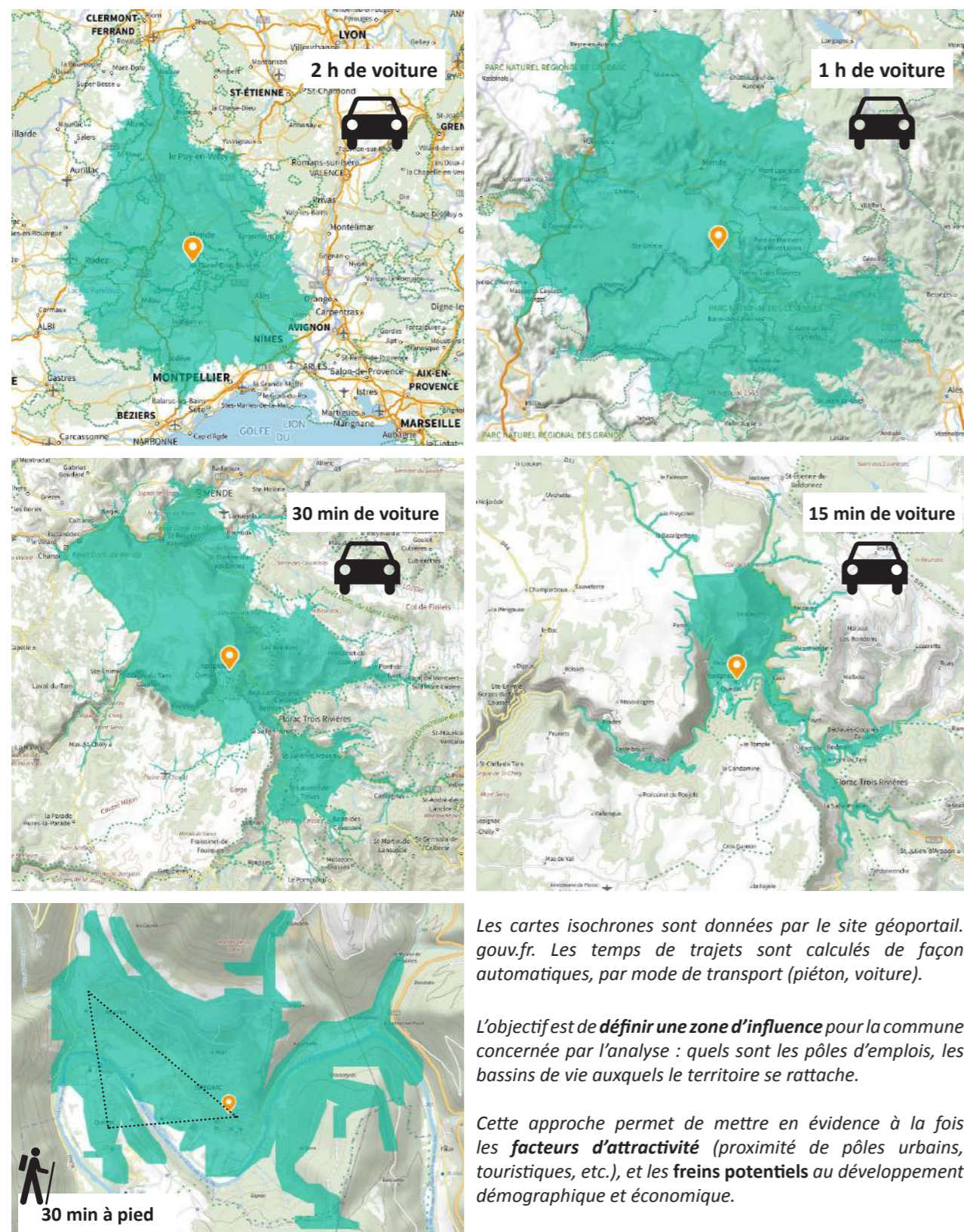
- Apaiser les flux automobiles dans la traversée d'Ispagnac et de ses hameaux (Faux et Moline)
- Envisager le développement de continuités douces entre Ispagnac et Florac (une partie des trajets pendulaires Ispagnac/Florac pouvant s'effectuer en vélo)
- Marquer le caractère de bourg centre - la construction de la Route Neuve et la circulation tendent à transformer Ispagnac en «bourg-rue»: nécessité de rechercher des épaisseurs de part et d'autre de la traversée.

## Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac

# 1.1 Ispagnac, au coeur d'un bassin de vie

## 1.1.2 Une centralité d'équilibre à préserver

Courbe Isochrone - le territoire accessible depuis Ispagnac en :



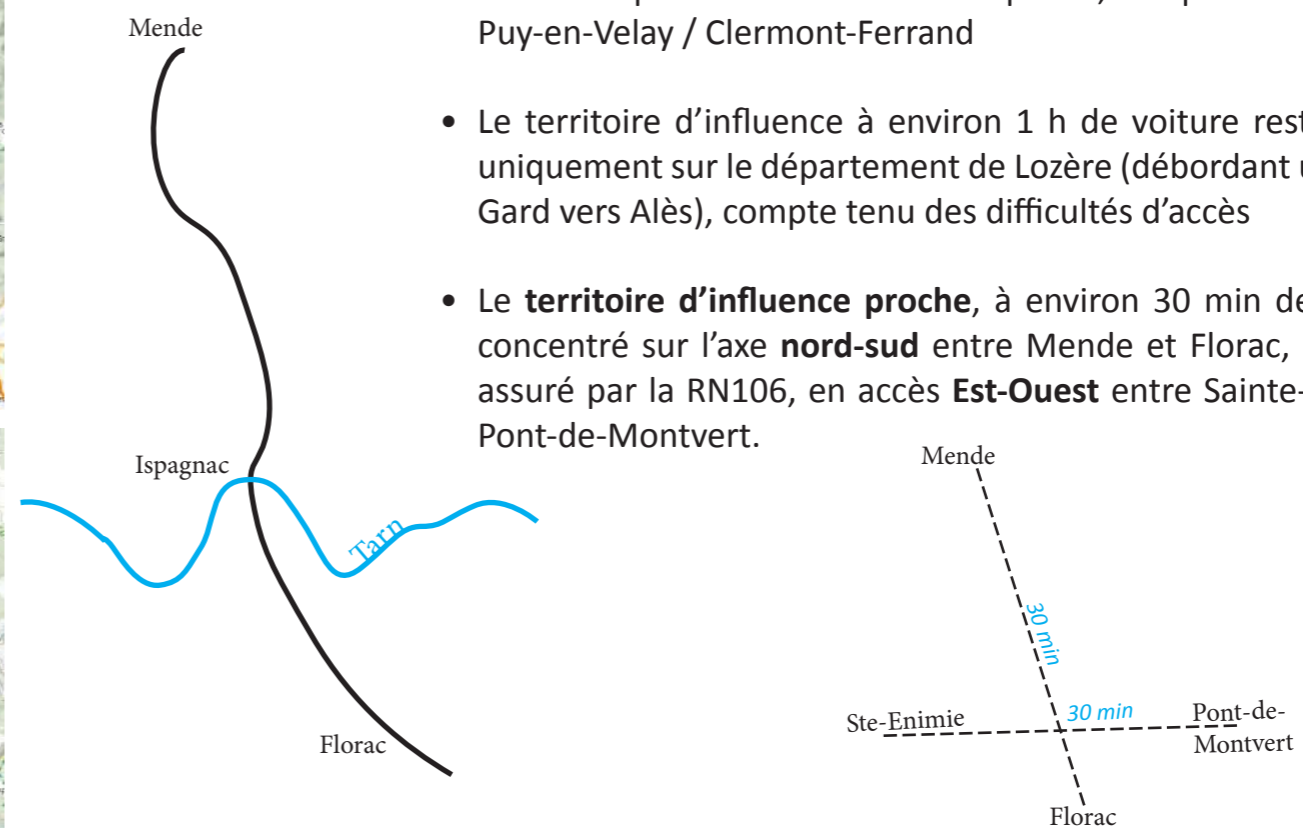
Les cartes isochrones sont données par le site géoportail.gouv.fr. Les temps de trajets sont calculés de façon automatique, par mode de transport (piéton, voiture).

L'objectif est de définir une zone d'influence pour la commune concernée par l'analyse : quels sont les pôles d'emplois, les bassins de vie auxquels le territoire se rattache.

Cette approche permet de mettre en évidence à la fois les facteurs d'attractivité (proximité de pôles urbains, touristiques, etc.), et les freins potentiels au développement démographique et économique.

La mobilité comme enjeu majeur de la préservation de la centralité pour Ispagnac, avec plusieurs niveaux : les flux pendulaires (actifs), les flux touristiques, les flux résidentiels de proximité

- Une commune éloignée des grands pôles de vie et d'emploi : à 2 h des métropoles de Nîmes et Montpellier, des pôles de Rodez et le Puy-en-Velay / Clermont-Ferrand
- Le territoire d'influence à environ 1 h de voiture reste très local, uniquement sur le département de Lozère (débordant un peu sur le Gard vers Alès), compte tenu des difficultés d'accès
- Le territoire d'influence proche, à environ 30 min de voiture est concentré sur l'axe nord-sud entre Mende et Florac, l'accès étant assuré par la RN106, en accès Est-Ouest entre Sainte-Enimie et le Pont-de-Montvert.



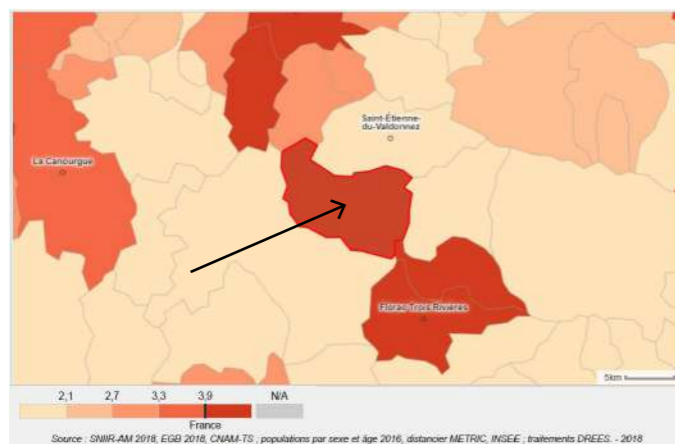
- La zone d'influence du bourg lui-même (=son attractivité propre), hors tourisme, se situe entre 15 et 30 min de voiture : c'est dans ce «périmètre» que vont par exemple se trouver les habitants qui vont venir «consommer» sur la commune et utiliser les services et équipements. Ressort ainsi une vraie complémentarité avec Florac, seule commune plus importante dans ce rayon.
- Au niveau des déplacements de proximité, pouvant être réalisés à pied, l'aire d'attractivité comporte Quézac, Molines et le bourg-centre avec ses extensions. Le hameau de Faux est un peu au-delà des 15 min à pied. C'est dans ce périmètre que doivent être concentrés en priorité les efforts d'amélioration des circulations et de liaisons piétonnes.

## Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac

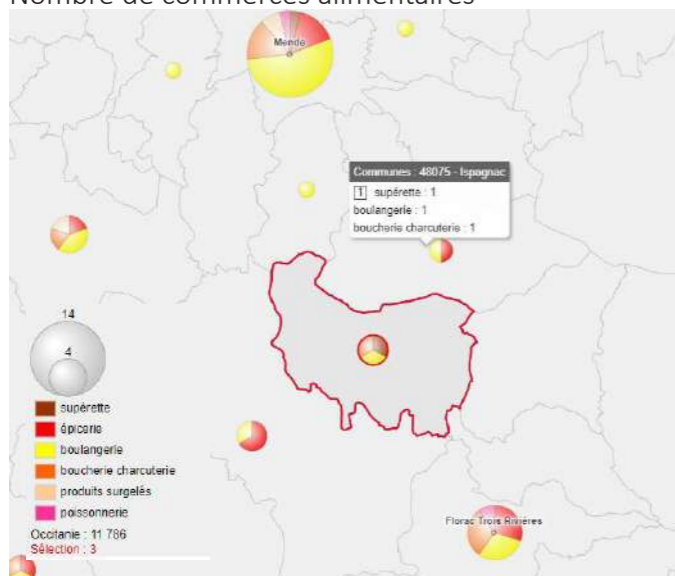
# 1.1 Ispagnac, au coeur d'un bassin de vie

## 1.1.3 Les attributs de la centralité à structurer

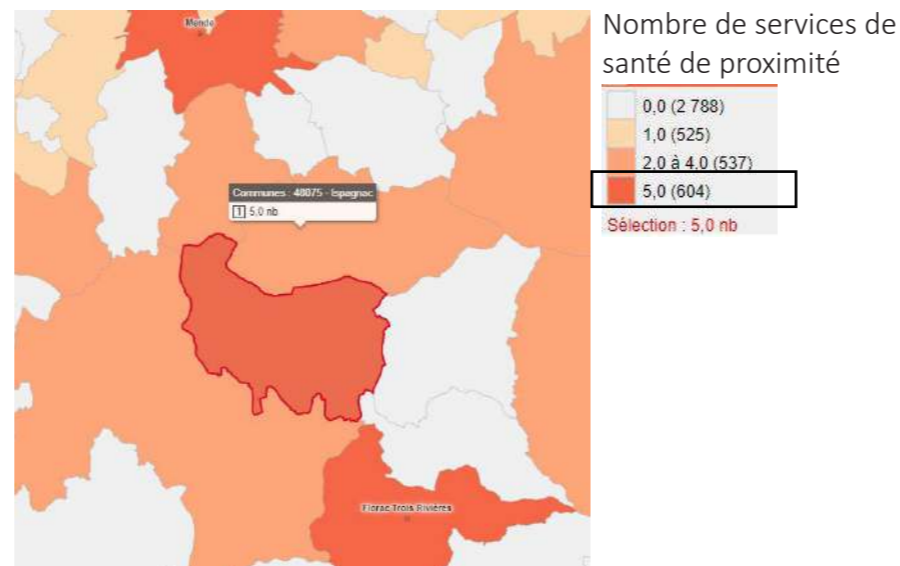
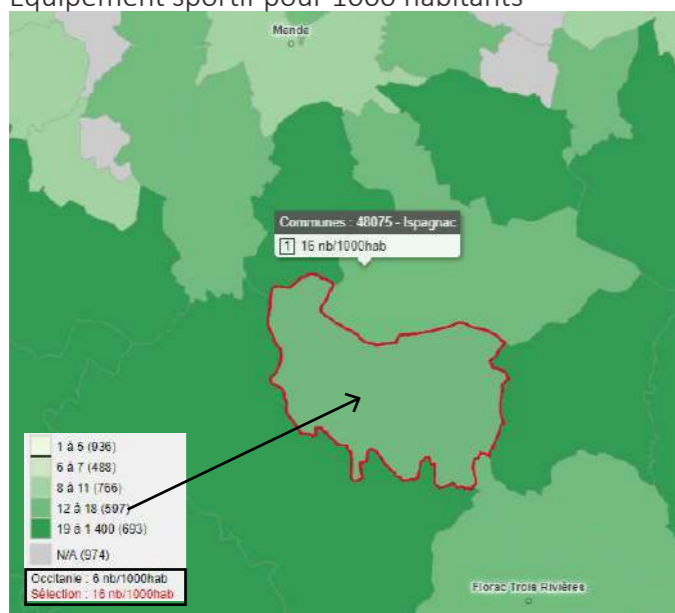
Accessibilité aux médecins généralistes



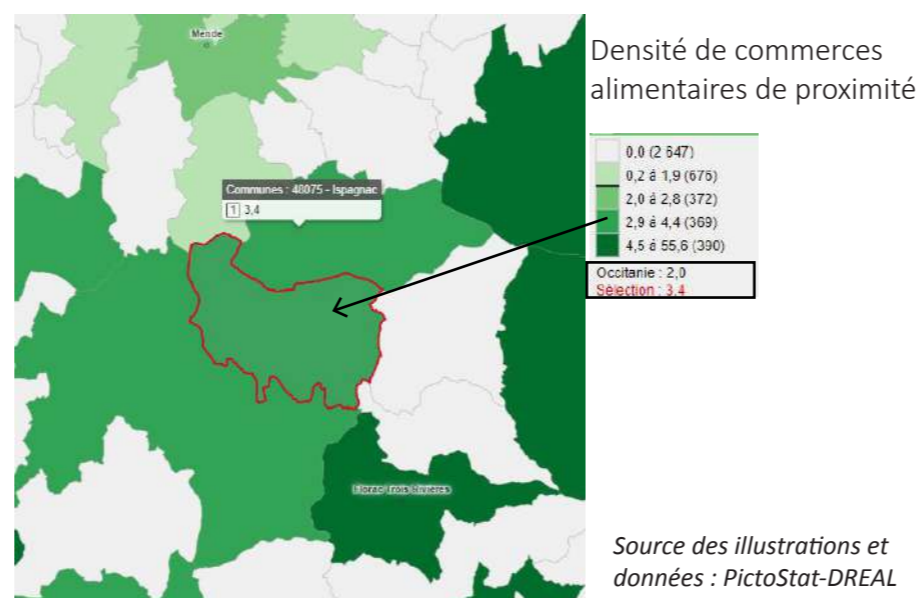
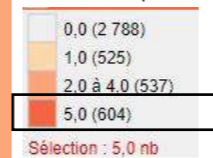
Nombre de commerces alimentaires



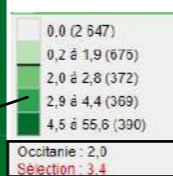
Équipement sportif pour 1000 habitants



Nombre de services de santé de proximité



Densité de commerces alimentaires de proximité



Source des illustrations et données : PictoStat-DREAL Occitanie

- Un **taux d'équipements de proximité élevé (21)**, par rapport notamment aux moyennes départementales (14 par commune pour le Gard, 15 pour l'Hérault, seulement en Lozère) : la confirmation d'un statut de « bourg-centre ».
- Un **taux d'équipement en services de santé satisfaisant**, qui permet de répondre aux besoins de la population.
- La proximité de Mende et Florac, combinée à la faiblesse démographique : **des freins** au développement d'activités commerciales de proximité (notamment alimentaires) et de services (notamment à la personne).
- **Atouts** : présence d'une école publique / une école privée / MAM, un pôle santé (pharmacie + professionnels de santé), une supérette, un garage / station service, un EHPAD, des équipements sportifs (piscine, tennis, jeux pour enfants).

Quelques données comparatives :

	Nb d'équipements de proximité différents 2019	Temps moyen d'accès aux bassins de natation 2018	Temps moyen d'accès aux commerces et services 2018	Temps moyen d'accès aux supermarchés 2018	Temps moyen d'accès aux crèches 2018	Nb de services de santé de proximité différents 2019
<b>Moyennes départementales</b>						
Gard	14	11	10	10	7	2
Hérault	15	12	10	9	9	2
Lozère	7	16	21	21	18	1
<b>Ispagnac</b>	<b>21</b>	<b>2</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>5</b>
Florac	26	12	14	2	5	5
Mende	26	4	3	2	2	5

Cet indicateur affiche le nombre d'équipements différents de la gamme de proximité présents : Bureau de poste, réparation automobile/agricole, maçon, peintre, menuisier/charpentier/serrurier, plombier, électricien, entreprise générale du bâtiment, coiffure, restaurant, Agence immobilière, institut de beauté, épicerie/supérette, boulangerie, boucherie/charcuterie, fleuriste/animalerie, taxi, boulodrome, tennis, salle multisports, terrain de grands jeux, médecin généraliste, chirurgien dentiste, infirmier, masseur kinésithérapeute, pharmacie, soit **26 équipements**

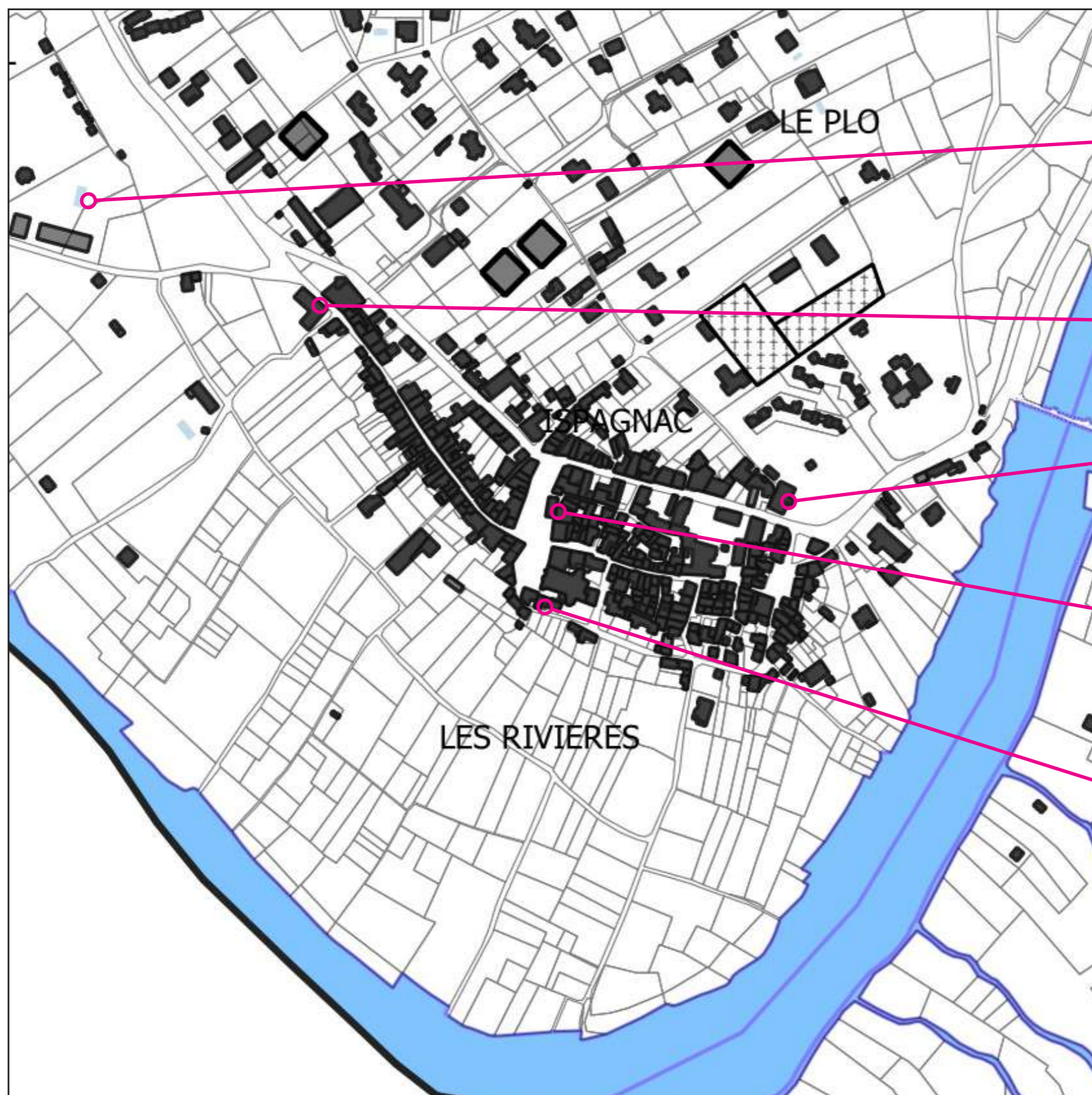
# 1.1 Ispagnac, au coeur d'un bassin de vie

## 1.1.3 Les attributs de la centralité à structurer

Commune d'Ispagnac (48)

### Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac

Ispagnac est particulièrement bien doté en équipements publics contribuant à son rôle de bourg centre pour le bassin de vie, avec :



Piscine municipale: la piscine est associée au camping mais est ouverte aux personnes extérieures de 15h à 19h en saison, tous les jours (sauf vendredi fermeture hebdomadaire).

Centre culturel : grande salle de spectacle de 120 m<sup>2</sup> avec une scène de 32m<sup>2</sup>, coin cuisine équipé, petite salle communicante (environ 30m<sup>2</sup>), grand espace extérieur (manifestations familiales ou culturelles).

Salle du pavillon : 100 m<sup>2</sup> environ (expositions et activités diverses : vannerie, gymnastique, danse...)

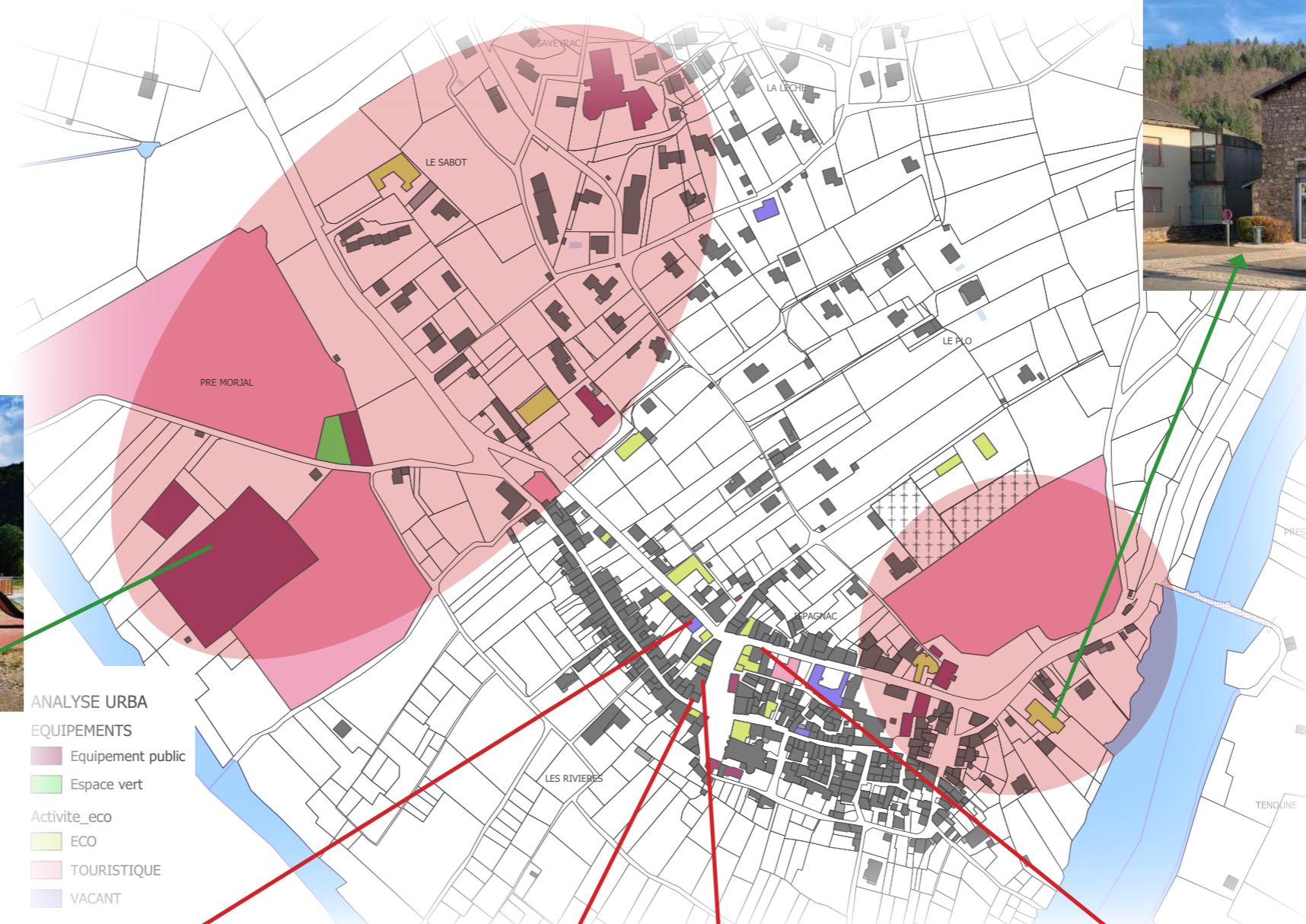
Salle multimédia : Située dans le bâtiment de la mairie avec un accès indépendant, cette salle a une capacité de 60 places (représentations, les spectacles, conférences et projections).

Bibliothèque : aménagée il y a une quinzaine d'années, elle se compose d'un espace de lecture pour les petits et d'un espace travail pour recherches et rassemble 7000 ouvrages.

# 1.1 Ispagnac, au coeur d'un bassin de vie

## 1.1.3 Les attributs de la centralité à structurer

Des équipements, services, commerces implantés dans le centre et à proximité immédiate MAIS...



...une tendance au glissement des fonctions aux entrées du village

...une centralité qui tend à se contracter avec des commerces et des devantures fermés



Une **urgence** à intervenir dans le centre historique pour limiter la dilution des fonctions urbaines aux entrées du bourg



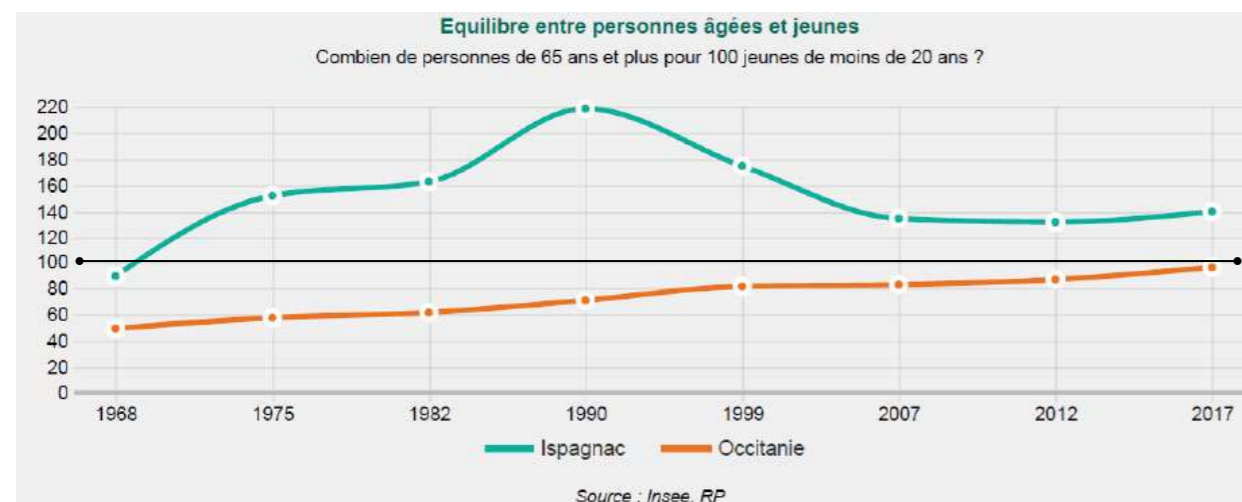
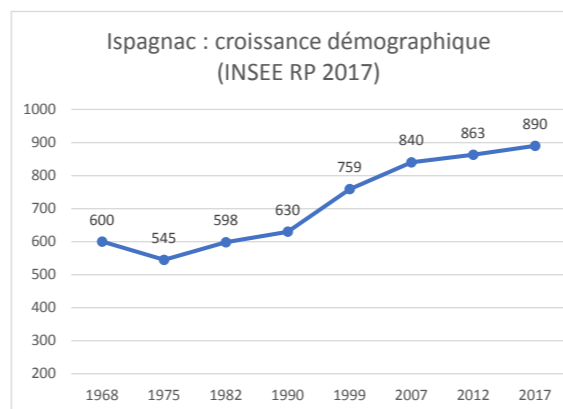
## Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac

# 1.2 Ispagnac, un village familial

## 1.2.1 Une croissance démographique continue malgré un relatif vieillissement

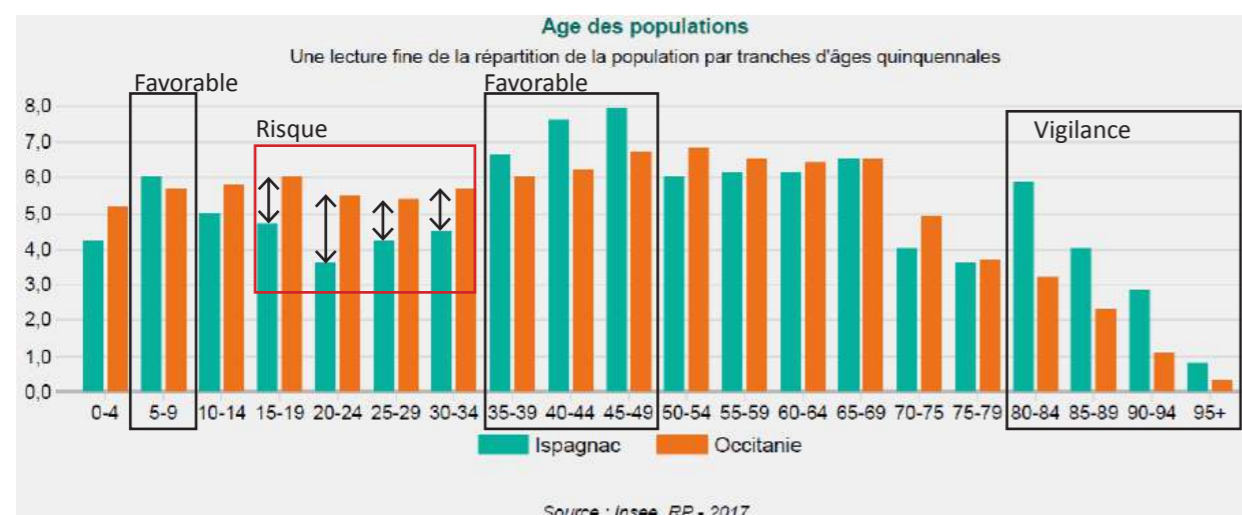


**893 habitants**  
**407 ménages**  
**Croissance de + 0.5 % par an**



L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

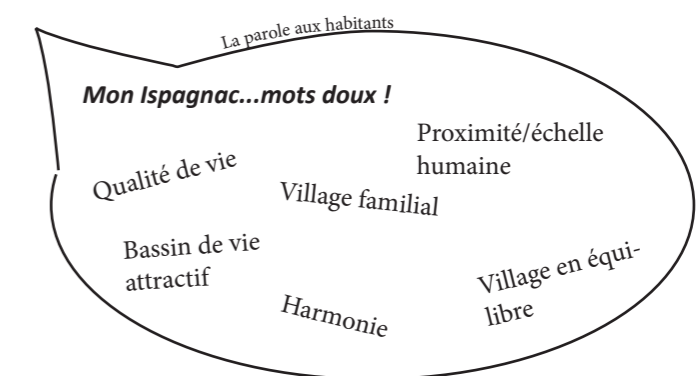
L'indice de vieillissement montre qu'à partir des années 90, la population d'Ispagnac a rajeuni, phénomène qui a continué jusque vers le début des années 2010. Puis il repart à la hausse : un indicateur à prendre en compte.



La population des 35-50 ans est davantage représentée par rapport à la région Occitanie : tranche d'âge souvent active, avec des enfants scolarisés, cet indicateur est favorable au dynamisme de la commune.

Mais à l'inverse, la part de personnes âgées de +80 ans est importante : l'accompagnement de cette population suppose une adaptation de l'offre d'habitat, d'accès aux services et aux soins. Et 34% des +75 ans vivent dans un établissement spécifique (EHPAD).

- **Plusieurs indicateurs d'attractivité démographique :**
  1. Taux de croissance démographique positif
  2. Stabilisation de l'indice de vieillissement
  3. Part des 35-50 ans supérieure à la moyenne régionale
  4. Part des enfants scolarisés en primaire supérieure à la moyenne régionale
- **Mais des critères de vigilance :**
  1. Un solde naturel négatif : une croissance liée exclusivement à l'arrivée de personnes extérieures, un risque de renouvellement démographique à terme si la commune n'arrive pas à attirer suffisamment de nouveaux habitants
  2. Un sous-représentativité des 20-35 ans : des jeunes qui partent se former et commencent leur vie active dans les pôles d'emplois éloignés.
  3. Une part importante des +80 ans : une réflexion sur l'accompagnement du «grand-âge», mémoire du village



### Enjeux

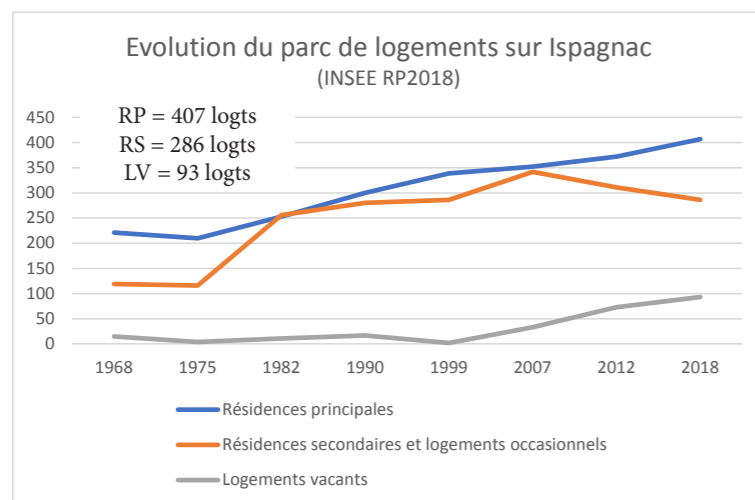
**Une population des 35-50 à «chouchouter» :** des services et activités à renforcer, une implication à la vie locale à stimuler

**Double urgence :** accompagner le «grand-âge», notamment dans l'accès au logement et aux services à la personne, et des jeunes à faire revenir

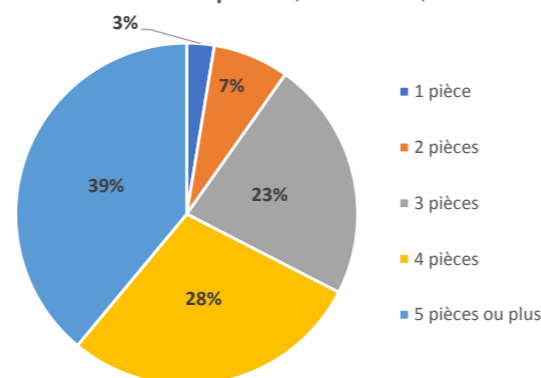
## Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac

# 1.2 Ispagnac, un village familial

## 1.2.2 Un marché de l'habitat dynamique mais des besoins à anticiper



Résidences principales selon le nombre de pièces (INSEE RP 2018)



**787 logements**  
**52% de RP**  
**12% de LV**

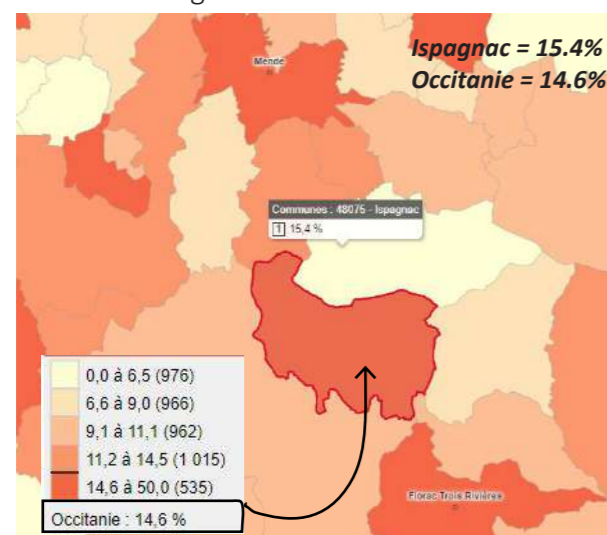
### Indicateurs d'attractivité et de dynamisme du marché immobilier :

1. Croissance du parc de logements, en faveur de la résidence principale = une résidentialisation à l'année majoritaire
2. Baisse de la taille des logements : un parc qui s'adapte aux demandes et aux évolutions sociodémographiques
3. Produits en croissance forte : les T2 et T3
4. Renouvellement assuré par l'emménagement régulier de nouveaux habitants : un rythme à maintenir

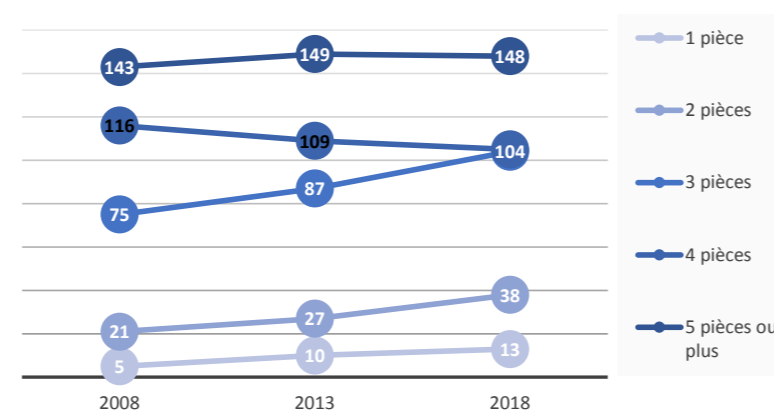
### Mais des critères de vigilance :

1. Augmentation du logement vacant (LV) - 5% en 2007 à 12% en 2018 (+60 logts) : 1er signe d'alerte d'un risque de dégradation de l'offre (surtout dans le centre), impactant le marché immobilier avec une production de logements neufs qui s'accroît en extension urbaine (car moins de remise sur le marché d'habitat existant)
2. Pression de la demande sociale à prendre en compte dans les projets

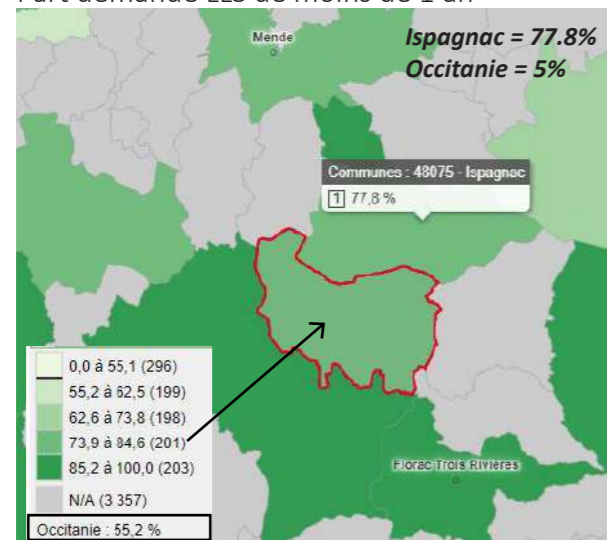
Part emménagement de moins 2 ans



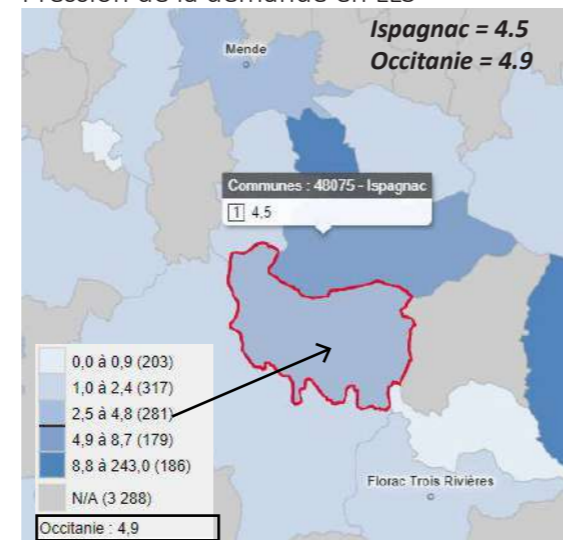
Evolution de la taille des logements (INSEE RP2018)



Part demande LLS de moins de 1 an



Pression de la demande en LLS



Pression = nombre de demandes par rapport à l'offre de LLS

LLS = Logement Locatif Social

Source des illustrations et données : PictoStat-DREAL Occitanie

La parole aux habitants

**Ispagnac, j'ai envie de m'y installer !**

Qualité de vie, avec des services et commerces

Ville qui travaille elle n'est pas une commune dortoir

Environnement et climat : des atouts pour venir s'installer

### Enjeux

Soutenir la production de logements neufs en résidence principale : la commune a-t-elle les bons outils réglementaires pour le faire ?

Points de vigilance  
Augmentation de la vacance dans le centre, un risque de paupérisation sans intervention publique.  
Du LLS à produire.

# 1.2 Ispagnac, un village familial

## 1.2.3 Croiser demande et offre : réfléchir à de nouveaux produits ?

Enjeux

<p><b>Les «anciens»</b></p> <p>Un logement : en locatif ou en accession, accessible, plus petit, proche des services</p>	<p><b>Les familles avec enfants</b></p> <p>Un logement : en locatif ou en accession, avec de l'espace intérieur / extérieur, des espaces modulables</p>
<p><b>Les «jeunes actifs»</b></p> <p>Un logement : en locatif, plutôt petit ou à plusieurs, fonctionnel et évolutif</p>	<p><b>3 profils</b></p> <p><b>Des besoins différenciés...ou complémentaires ?</b></p>

3 produits novateurs en complément des offres «traditionnelles» (accession / social)

### L'habitat intergénérationnel



XX	X
XX	

#### Ça se passe par exemple ici...

Maison Monin - ROMANS (Drôme) - 2018  
Habitat et Humanisme Drôme-Ardèche  
10 logements : T2 - 4 T3 - 1 T4  
Des espaces collectifs (« bricothèque », buanderie, espace d'accueil pour la famille et les amis)

- Des jeunes en mobilité professionnelle, stage d'entreprise ou en formation
- Des familles monoparentales et nombreuses
- Des personnes âgées ou handicapées avec des logements adaptés en rez-de-chaussée

**Et pour Ispagnac ?**

Réflexion : le devenir de l'ancien couvent, l'éco-quartier, valorisation d'une dent creuse

### Le bail réel solidaire (BRS)



X	XX
X	

#### Ça se passe par exemple ici...

Nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété qui permet de baisser le coût et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements. Il permet à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements en garantissant un effet anti-spéculatif.

2 OFS en Occitanie = Occitalys Foncier / Coopérative d'Habitations

Opération : Le Verger de Buzet - Buzet-sur-Tarn / 18 maisons T3 au T5 / parcelles allant de 150 à 250 m²

**Et pour Ispagnac ?**

Réflexion pour l'éco-quartier, valorisation d'une dent creuse

### L'habitat participatif (social ou non)



#### Ça se passe par exemple ici...

Hameau des Buis - Ardèche  
20 logements : 4 T1, 3 T2, 11 T3, 2 T4  
Constructions bioclimatique  
Réalisées de 2007 à 2011  
Une cinquantaine d'habitants de 0 à 90 ans  
Une salle commune (mas) avec une cuisine  
Des espaces agricoles (maraichage, chèvrerie, fromagerie)

- Des retraités
- Des familles

X	XX
-	

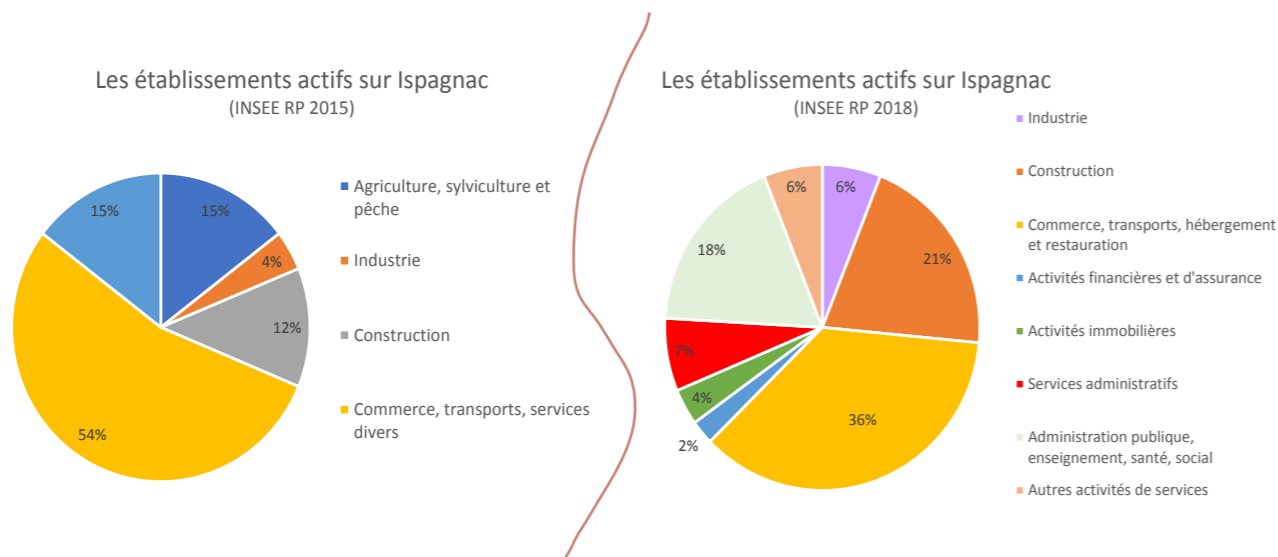
**Et pour Ispagnac ?**

Réflexion pour l'éco-quartier, valorisation d'une dent creuse

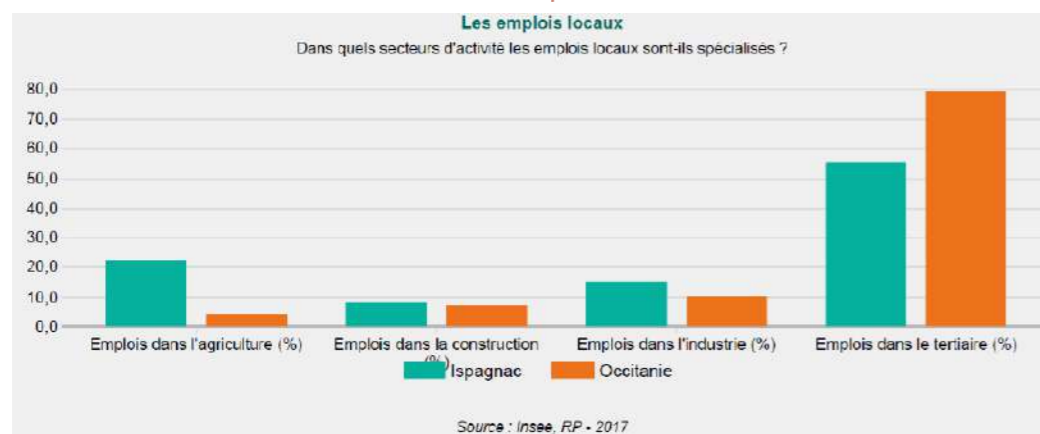
# 1.3 Un village actif où l'on a envie de travailler

## 1.3.1 Filières, emploi, activités, quels dynamismes?

### Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac

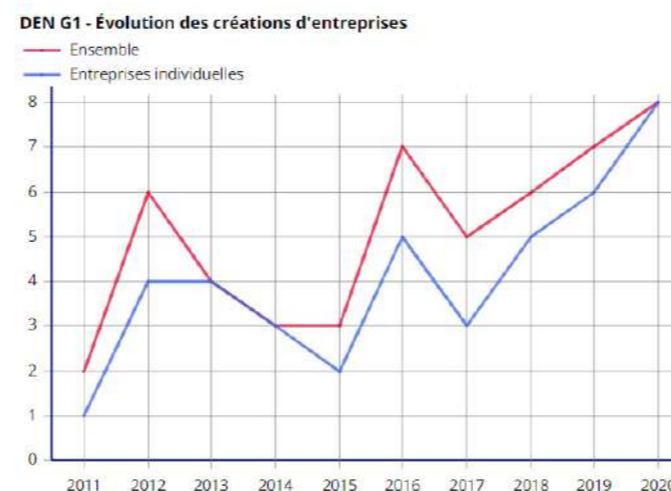
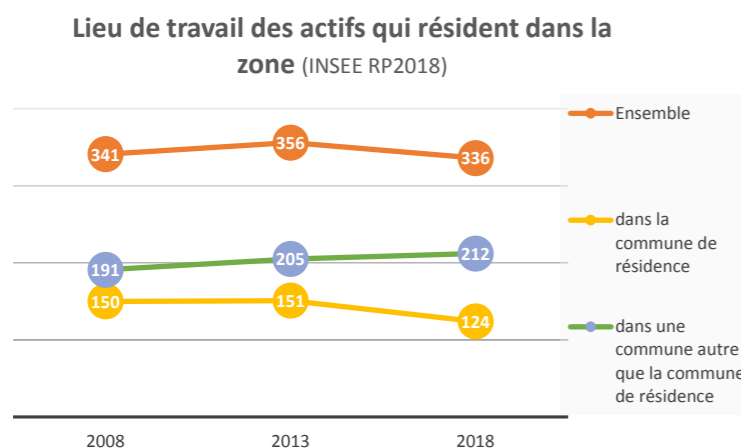


**96 établissements  
Une économie de services**



**389 actifs  
336 emplois  
Mais 63 % travaillent en-dehors d'Ispagnac  
15% de chômage**

**5 créations en moyenne par an  
Accélération en 2020 (8 créations)**



- **Indicateurs d'attractivité et de dynamisme économique :**
  1. Une création d'entreprises en croissance
  2. Une économie tertiaire / résidentielle dominante
  3. Une économie boostée par le tourisme
  4. Une filière agricole assez bien représentée
- **Mais des critères de vigilance :**
  1. Une baisse du nombre d'actifs résidant sur Ispagnac
  2. Des actifs qui travaillent de plus en plus en-dehors de la commune : impact sur la mobilité, sur la consommation de produits et services locaux (« je consomme davantage sur mon lieu de travail »)
  3. Un taux de chômage en croissance (+ 5 points en 10 ans)

*La parole aux habitants*

**Ispagnac, j'y travaille !**

Stationnement satisfaisant (mais saturé lors des jours de marché)  
Clientèle locale + saisonnière

Niveau de satisfaction jugé « bon » au niveau de l'emplacement du local

**Enjeux**

**Économie tertiaire à conforter = filière clé.**

**Une filière agricole présente à mieux valoriser.**

**Points de vigilance**  
Accompagner la création d'activités pour lutter contre la **baisse des actifs** et le **chômage = politique économique locale et intercommunale**

## Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac

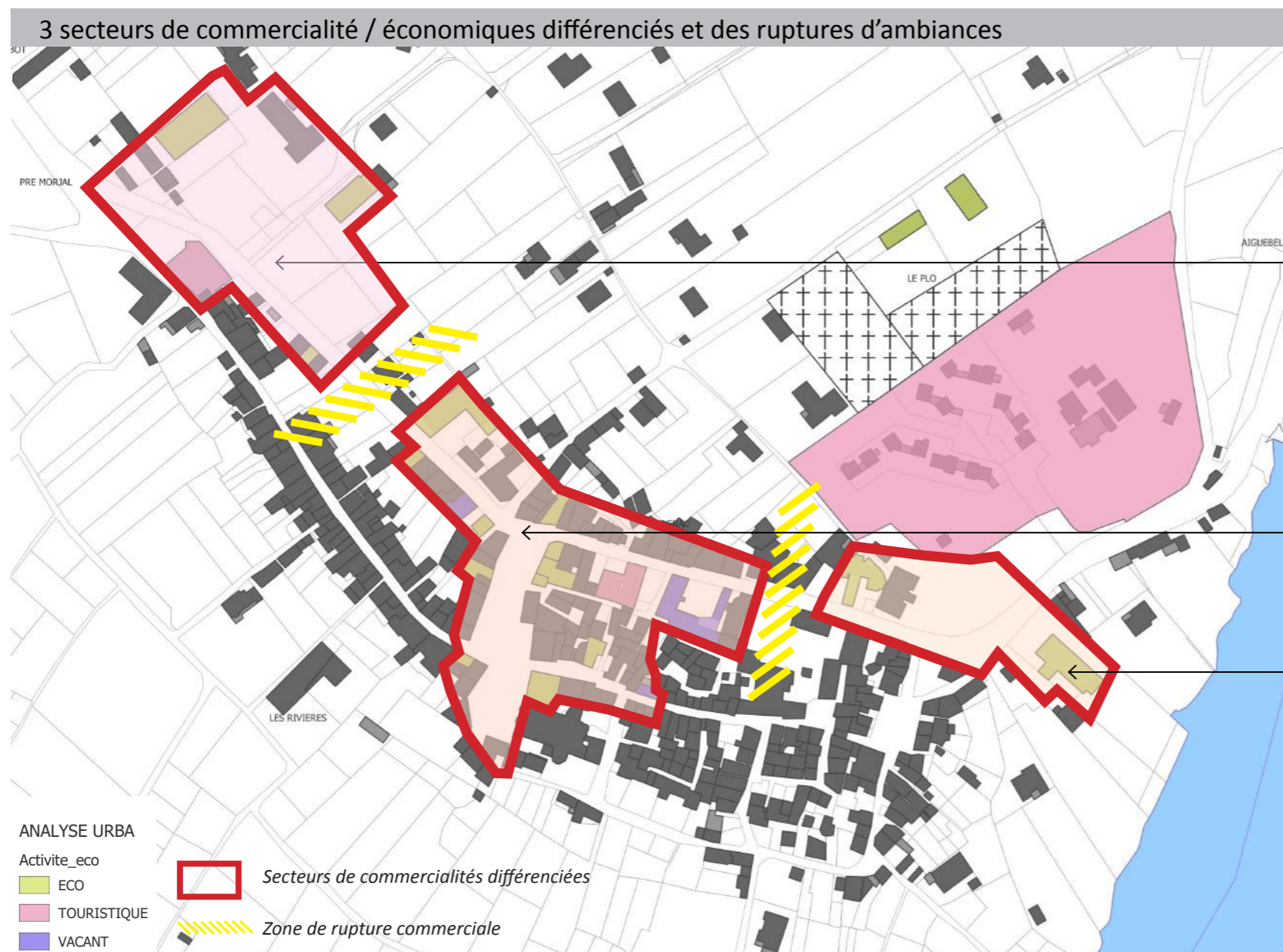
# 1.3 Un village actif où l'on a envie de travailler

## 1.3.2 Le potentiel commercial : quel avenir?

Une trame commerciale présente, mais qui souffre un peu

On retrouve plusieurs commerces et services à la personne dans le centre : boucherie, boulangerie, Petit Casino, coiffeur, pôle médical (médecin, kiné, dentiste, etc.), pharmacie. Cette offre permet de répondre à l'année aux besoins de proximité des habitants, et en saison estivale aux touristes. Malgré la fermeture d'un des deux coiffeurs, les commerçants sont a priori relativement bien implantés. Le marché, les mardi et samedi matin sur la place du village, représente un véritable produit d'appel commercial, et assure un temps de convivialité et de sociabilité vital pour le village.

Il apparaît a priori une problématique au niveau des commerces de type bars / restaurants. Il existe deux bars et 4 restaurants : mais les horaires (notamment les cafés) sont parfois peu adaptés et l'offre paraît moyennement dynamique (devantures un peu anciennes).



- **Indicateurs d'attractivité et de dynamisme commercial :**
  1. Un assez bon taux d'équipement commercial, qui s'explique par un potentiel de clientèle à l'année et surtout en saison estivale pour assurer le chiffre d'affaires
  2. Un coeur de village qui préserve pour le moment ses commerces, dont la restauration
- **Mais des critères de vigilance :**
  1. Une dilution progressive des fonctions urbaines à l'Est et à l'Ouest qui impacte le dynamisme du coeur de village
  2. Des locaux vacants, quelques commerces ouverts seulement en saison estivale
  3. Des devantures fermées le long de la RD qui donnent une image négative, alors qu'il existe une vitalité économique
  4. Globalement, des commerces assez peu mis en valeur

L'entrée ouverte

Le coeur commercial

L'entrée confidentielle

Enjeux

**3 polarités économiques complémentaires à valoriser et à relier, notamment par le traitement de la mobilité et des espaces publics**

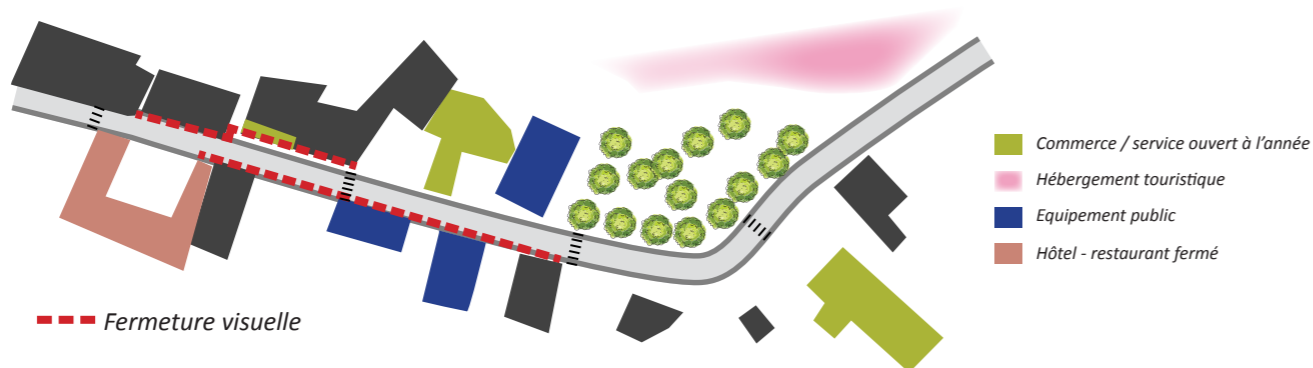
**Des actions différenciées selon les 3 secteurs, avec une urgence à intervenir sur le foncier bâti en coeur de village**

# 1.3 Un village actif où l'on a envie de travailler

## 1.3.2 Le potentiel commercial : quel avenir?



L'entrée confidentielle



### Ambiances, points noirs, enjeux



- Traitement de l'espace urbain plutôt qualitatif (végétalisation, mobilier urbain, matériaux sol, murets, etc.)
- Pôle de santé = marqueur architectural et équipement attractif
- Stationnement = facteur d'attractivité pour les services / commerces / équipements
- Présence du village de vacances EDF



- Ambiance plutôt confidentielle, qui mériterait d'être davantage valorisée = marquer véritablement l'entrée du village
- Des points de ruptures (resserrement du bâti) à traiter pour le «relier» au reste du village et aux autres commerces
- Glissement économique : éviter de renforcer la commercialité pour maintenir l'équilibre avec le coeur du village



# 1.3 Un village actif où l'on a envie de travailler

## 1.3.2 Le potentiel commercial : quel avenir?

### Ambiances, points noirs, enjeux



Le coeur commercial



- Coeur commercial du village / marché dynamique et attractif
- Des commerces qui restent ouverts à l'année
- Une place structurante, plutôt agréable dans sa morphologie et son ambiance (bâti / espaces publics), support d'attractivité pour les commerces installés
- Enjeu prioritaire de maintien des commerces : des locaux vacants, des devantures fermées, une image qui s'est dégradée
- Un travail à la fois sur l'espace public et le foncier bâti pour accompagner le renforcement de la centralité commerciale
- Réflexion sur le devenir de l'ancien hôtel Saury (fermé) : 1er élément visible quand on rentre dans cet espace central depuis l'Est

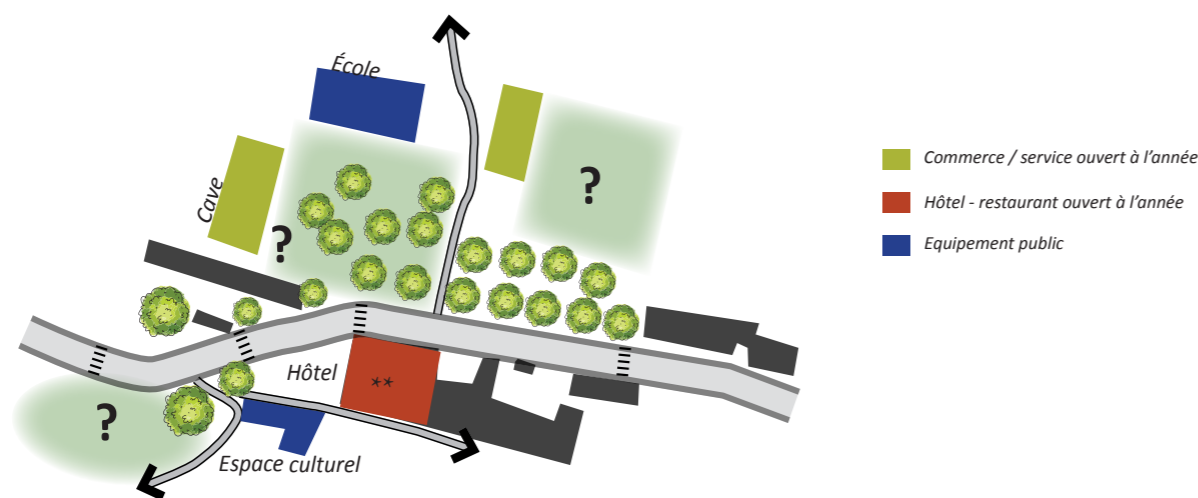


# 1.3 Un village actif où l'on a envie de travailler

## 1.3.2 Le potentiel commercial : quel avenir?



L'entrée ouverte



- Espace de transition avec le pôle touristique et d'équipements publics = 2ème centralité à mieux valoriser
- Stationnement = facteur d'attractivité, réflexion sur une extension au nord pour accroître l'offre du village
- Point de rencontre et de départ touristique
- Un espace «ouvert» : des perspectives lointaines vers l'Ouest, une entrée de village aérée



- Parvis école / cave coopérative : un secteur moyennement bien traité pour les espaces publics
- Lien avec le coeur de village à travailler pour éviter d'accentuer la «rupture» des usages et des 2 pôles
- Projet de parking camping-cars : vigilance / insertion et traitement paysager

## Ambiances, points noirs, enjeux



# 1.3 Un village actif où l'on a envie de travailler

## 1.3.3 Diversifier l'économie pour favoriser la création d'activités?

Enjeux

<p><b>Les «futurs commerçants»</b></p> <p>Reprise ou création d'activité, besoin d'accompagnement avec un projet évolutif</p>	<p><b>Les «jeunes créateurs»</b></p> <p>Besoin d'un espace de travail innovant, dynamique et collaboratif, un accompagnement au parcours d'entreprise</p>
<p><b>Les «producteurs du futur»</b></p> <p>Reprise ou création d'activité, besoin d'accompagnement pour la vente, d'un lieu de vente/ de showroom</p>	<p><b>3 profils Des besoins différenciés...ou complémentaires ?</b></p>

3 produits novateurs en complément des offres «traditionnelles» (accession / social)

Tiers-Lieu rural



Ça se passe par exemple ici...

- Plate-forme de création interdisciplinaire - FLORAC  
Tiers-lieu communautaire  
Projet axé sur un atelier de création partagé et collaboratif à la croisée de l'artisanat et du numérique  
A terme :
- Un espace de travail partagé / coworking
  - Un espace avec des ateliers (machines semi-industrielles et outillage traditionnel)
  - Un café associatif
  - Boutique / showroom

-	XX
X	

*Et pour Ispagnac?*

Réflexion pour le devenir de l'ancien couvent / hôtel Saury / local vacant sur la place

Ma boutique (mon resto) à l'essai



XX	X
X	

Ça se passe par exemple ici...

- Version Fille - MENDE - Boutique occupée / prêt à porter
- Zélie M - MENDE - Boutique occupée / prêt à porter
- MARVEJOLS : 2 boutiques de 45 m<sup>2</sup> et 60 m<sup>2</sup> - en recherche de d'entrepreneurs (contact Houcine SERRAR - Manager de commerce - 06 32 34 45 65)
- Saintbiozz - SAINT MARCEL D'ARDÈCHE - atelier / boutique paysanne (fruits, légumes produits transformés) / Boutique occupée
- Vitry-le-François - 1er «resto à l'essai» de France - 2020

*Et pour Ispagnac?*

Réflexion pour un local vacant notamment en coeur de village

Projet collectif : Halle / halte paysanne / brasserie, épicerie, etc.



X	X
XX	

Ça se passe par exemple ici...

- Halte Paysanne - Saint-Dionisy - Gard
- Projet porté par une vingtaine de paysans et artisans gardois qui ont lancé une campagne de crowdfunding
  - Objectif : proposer les produits en vente directe sur le même site dans une boutique gérée collectivement.
- Micro brasserie artisanale la Séranne (CAUSSE-DE-LA-SELLE)
- Soutenue par la Communauté de Commune « Grand Pic Saint-Loup » et par l'Europe (LEADER), en faveur de sa démarche éco responsable innovante.
  - Campagne de crowdfunding engagée en 2020

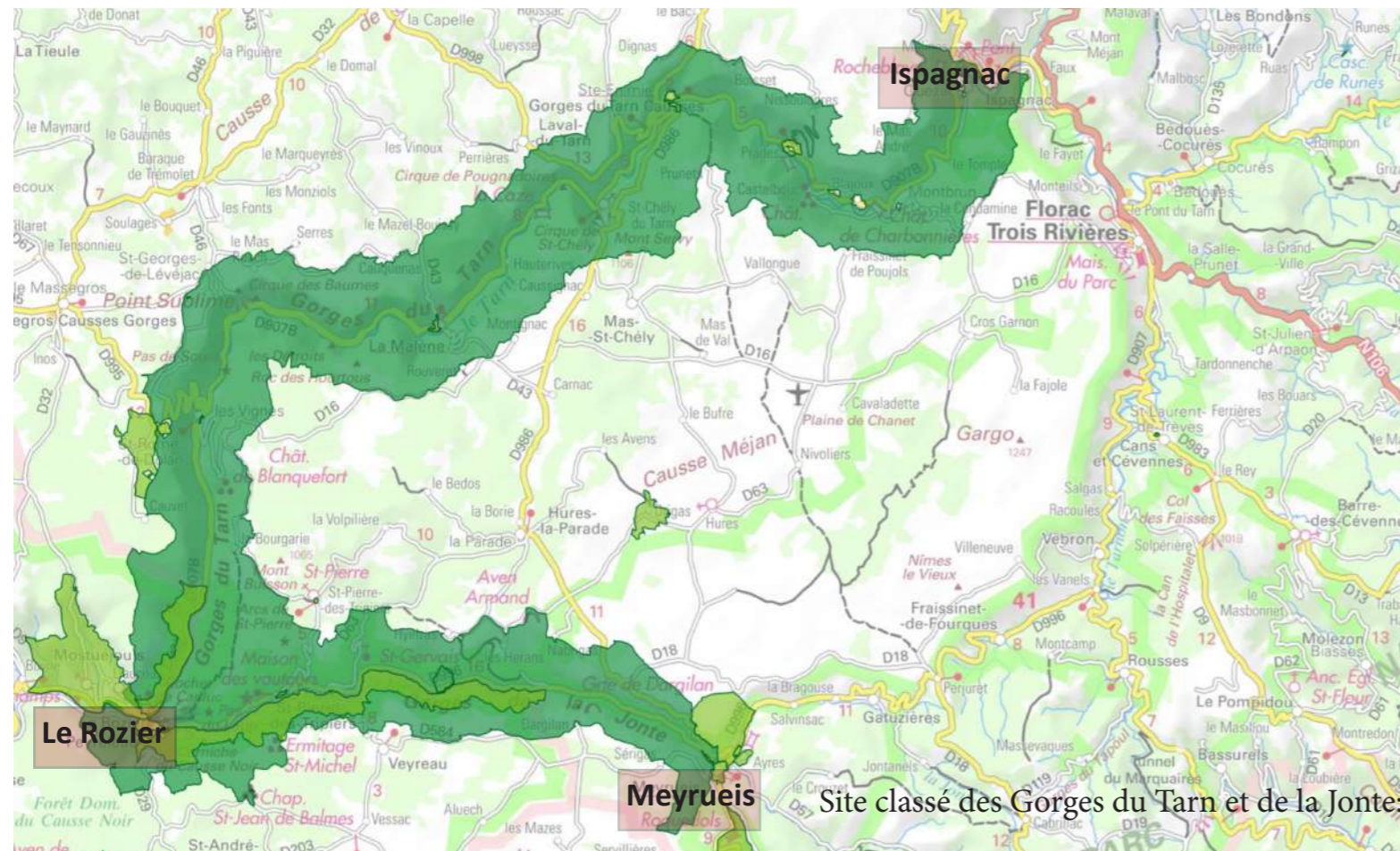
*Et pour Ispagnac?*

Réflexion espace showroom mutualisé - local vacant en coeur de village

**Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac**

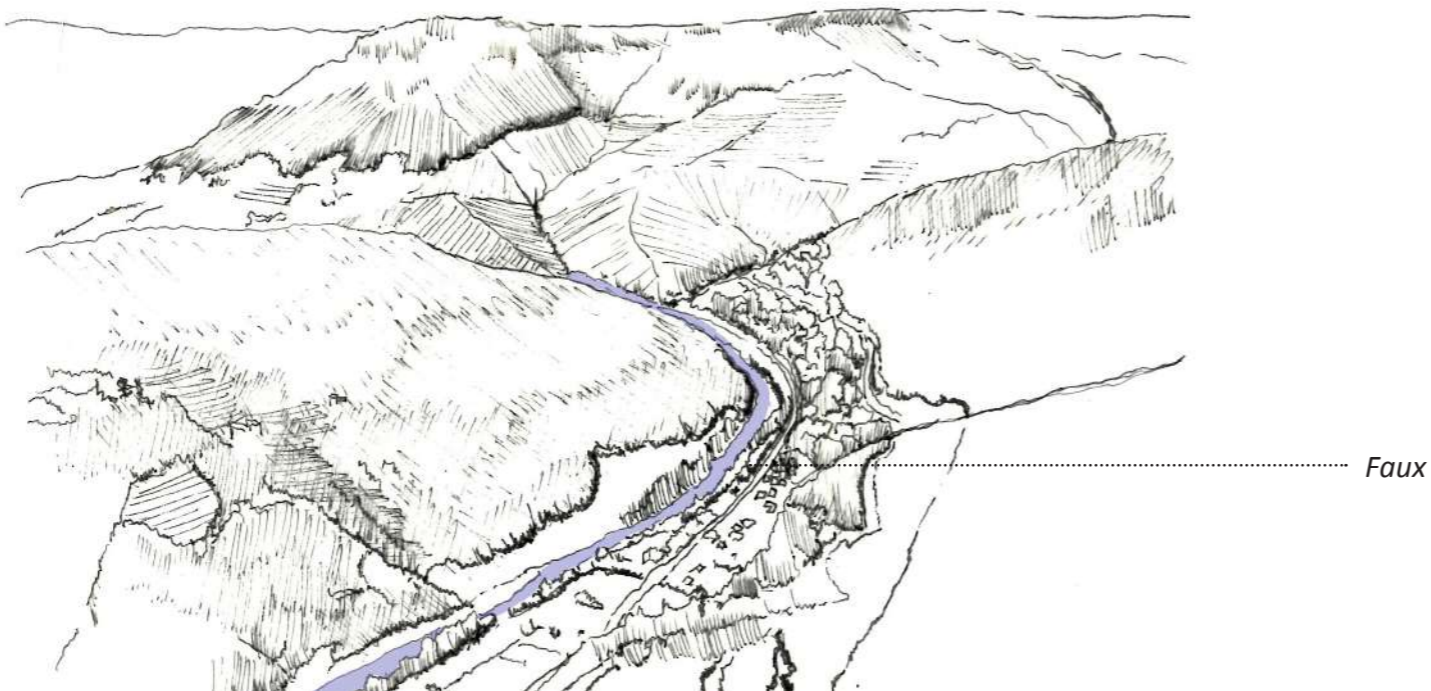
# 1.4 Ispagnac, la porte d'entrée des gorges du Tarn

## 1.4.1 La porte d'entrée de sites protégés : la nature comme atout et point d'attrait touristique



Site classé des Gorges du Tarn et de la Jonte:

- Les Gorges du Tarn et de la Jonte, ont été classées par décret en Conseil d'Etat du 29 mars 2002. Une partie de ce vaste territoire bénéficiait déjà d'une protection au titre des sites inscrits (Gorges du Tarn inscrites le 31 mars 1942 et Gorges de la Jonte le 11 août 1989).
- Ces protections initiales ne couvraient pas les Gorges en amont de Castelbouc. Le site classé a été étendu pour couvrir les versants et le vallon de Quézac-Ispagnac entérinant la reconnaissance du vallon comme véritable porte naturelle, géographique et géologique.
- Une Opération Grand Site avec 4 grands objectifs : la réhabilitation et la requalification paysagère du site (routes et ses abords, réseaux et équipements publics, panoramas, villages, patrimoine, ...), la maîtrise du développement et de la fréquentation touristique (observatoires des flux, schéma d'interprétation, gestion des activités de pleine nature), le soutien des activités traditionnelles gestionnaires de l'espace et du paysage (agriculture et forêt), la mise en oeuvre d'une gestion partenariale et pérenne du site.
- Ispagnac constitue donc l'une des trois «portes» d'entrée de ce site (le plus grand de France) avec Meyrueis et le Rozier.



Faux, sur la commune d'Ispagnac, est le premier hameau marquant l'entrée des Gorges du Tarn



Le site classé - source: Atlas des patrimoines

# 1.4 Ispagnac, la porte d'entrée des gorges du Tarn

## 1.4.1 La porte d'entrée de sites protégés : la nature comme atout et point d'attrait touristique



1 RN 106 «Saint Julien du Gourg»

Sortie de Florac sur la RN 106, zone artisanale et de chalandise  
Une logique de flux dominante



2. RD 907 bis en amont de Faux

Entrée sur la «route paysage» des Gorges du Tarn



3. Traversée de Faux

Hameaux de Faux qui marque l'entrée dans les Gorges du Tarn



4. Approche d'Ispagnac

Entrée dans la première séquence des gorges du Tarn: le vallon agricole d'Ispagnac/Quézac



5. En amont de Molines

Sortie aval de Moline, entrée dans le paysage escarpé et pittoresque des gorges



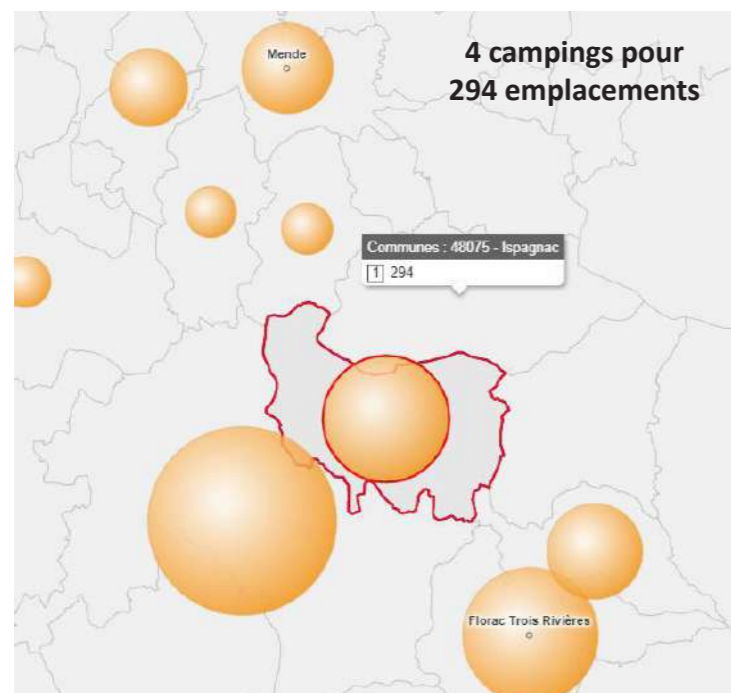
6. En amont de Blajoux

## Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac

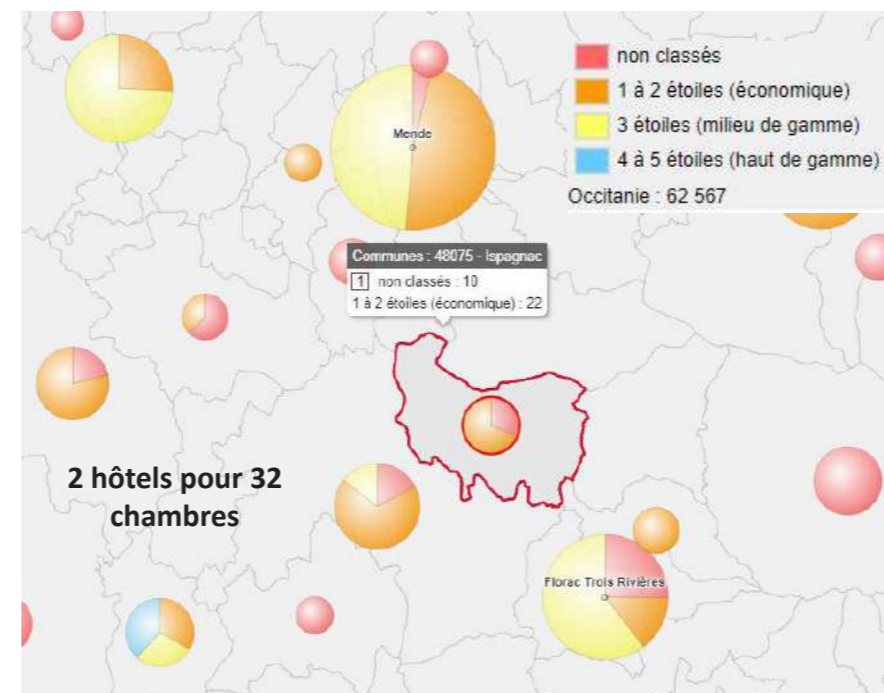
# 1.4 Ispagnac, la porte d'entrée des gorges du Tarn

## 1.4.2 Village touristique avec une capacité d'accueil importante

Nombre d'emplacement en camping



Répartition des chambres d'hôtels par catégorie



Indicateur d'intensité touristique



L'indicateur d'intensité touristique est le rapport entre le nombre de lits touristiques (nb de lits dans les hébergements collectifs touristiques et des résidences secondaires\*) et leur population résidente à l'année.  
= indicateur de pression touristique permettant de quantifier la multiplication théorique de la population en période d'afflux touristique.  
Un taux = 100% signifie que le territoire dispose d'une capacité



**286 résidences secondaires (36% du parc de logements)**

**294 emplacements de camping  
32 chambres d'hôtels  
Village vacances - CCAS EDF  
Nombreux gîtes**

Source des illustrations et données : PictoStat-DREAL Occitanie

- **Indicateurs d'attractivité et de dynamisme touristique :**
  1. Tourisme = filière clé = moteur économique (fort taux de RS + campings + résidence EDF + gîtes)
  2. Un hébergement de plein air bien développé
  3. Produit d'appel = gorges du Tarn, Ispagnac en est la porte d'entrée / paysage et nature
  4. Positionnement touristique : activités de pleine nature
- **Mais des critères de vigilance :**
  1. Un hébergement marchand (uniquement hôtelier) moins dynamique (peu de chambres), avec 1 hôtel fermé dans le centre, et moyen de gamme
  2. Tourisme de nature très dépendant de la qualité de l'environnement (Tarn) : une qualité de l'eau moyenne (pollution), sur laquelle travaillent les collectivités
  3. Peu de points d'attraction dans le village
  4. Des liaisons douces qui manquent pour relier les campings, les sites de baignade / promenade, le village
  5. Aire d'accueil des campings-cars petite et mal positionnée : un projet en cours à l'entrée ouest du village

### Enjeux

<p><b>Enjeu : accompagner la filière par des actions de promotion, sensibilisation, etc. Mieux valoriser l'histoire du village, son patrimoine, ses produits du terroir</b></p>	<p><b>Mobilité : travail sur les liaisons douces</b></p> <p><b>Vigilance sur l'impact de l'aire d'accueil des campings-cars en entrée du village (insertion paysagère / urbaine)</b></p>
---	--

# 1.4 Ispagnac, la porte d'entrée des gorges du Tarn

## 1.4.2 Village touristique avec une capacité d'accueil importante

Commune d'Ispagnac (48)

### Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac



Un tourisme qui a évolué au fil du temps, marqué par des évolutions des typologies d'hébergement, qui ont structuré les ambiances architecturales (hôtels) du centre bourg, et façonné la forme urbaine (extension des campings)

- Du fait de son importance religieuse, en lien notamment avec les pèlerins qui se rendaient à Quézac et située sur une route fréquentée entre le causse et la plaine, Ispagnac avait de nombreuses auberges.
- Dès le XIX<sup>e</sup> siècle, le tourisme se développa avec des excursionnistes citadins qui venaient découvrir les gorges du Tarn. Avant la création de la route des Gorges, Ispagnac était le principal point de départ.
- Durant la majeure partie du XX<sup>e</sup> siècle, l'hébergement touristique privilégié était le séjour à l'hôtel.
- Le camping se développa durant les années 70-80 avec une montée en gamme progressive jusqu'à aujourd'hui.
- Avec le développement des plateformes Internet, l'offre d'hébergement s'est largement développée chez les particuliers avec les gîtes et les chambres d'hôtes.

Enjeux

<p>Accompagner le développement de <b>nouvelles attentes</b> en terme d'hébergements «<b>cocooning</b>» / «<b>nature</b>» - habitat insolite, chambres d'hôtes, gîtes d'étapes , etc. -</p>	<p><b>Valoriser le patrimoine architectural</b> qui a marqué le développement touristique et <b>préserv</b>er la <b>capacité hôtelière</b></p>
---	--

# 1.4 Ispagnac, la porte d'entrée des gorges du Tarn

## 1.4.2 Village touristique avec une capacité d'accueil importante

Commune d'Ispagnac (48)

### Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac



#### FOCUS : une architecture de villégiature à préserver

- La construction de la ligne de chemin de fer de Sévérac à Mende en 1884, améliora considérablement les accès aux gorges du Tarn et leur fréquentation touristique recherchées pour leur spectacle pittoresque : « Le Tarn a déjà sa légende, sa littérature, ses historiens, ses peintres » (Abbé Solanet, 1894).
- Malgré l'ouverture de la route des gorges au début du XXe siècle, Ispagnac qui n'est plus le point de départ privilégié des gorges gardera une activité touristique importante.
- Quelques hôtels implantés le long de la route principale traduisent cette fonction de villégiature à Ispagnac.



# 1.4 Ispagnac, la porte d'entrée des gorges du Tarn

## 1.4.3 Les produits touristiques : nature, terroir...et tranquillité !

Destination Gorges du Tarn : les 5 raisons de venir (site Internet Office du Tourisme)



**Lieux d'accueil et d'information**

- Maison du Tourisme et du Parc national des Cévennes - Florac
- La Maison de Site UNESCO Causses & Cévennes - Florac
- Office de tourisme Gorges du Tarn Causses Cévennes - Ispagnac (à côté de la mairie)

**Mots utilisés par les sites de promotion**

Immersion Nature	Vivre des expériences
Nature sauvage	Voyage hors du temps
Pépite sauvage	Patrimoine vernaculaire d'une beauté intacte
Joyau de nature	Charme discret et paisible de nos villages
Pépites secrètes	
Rivière enchantée	Espace de liberte ... Et de respect

**Positionnement touristique d'Ispagnac :**

1. Intégrée au Grand Site de France des Gorges du Tarn, Parc National des Cévennes, Causses&Cévennes patrimoine mondial de l'Unesco = produits d'appel «phares»
2. Compétence intercommunale / EPCI porte le projet RECREATER
3. Nombreux «produits» liés à la nature : randonnées (pédestre, VTT, équestre), sites naturels, rivière (baignade / canoë / pêche)
4. Un positionnement «nature» très attractif
5. Nombreuses manifestations sur le village, à Florac : culturelles, sportives, gastronomiques, etc.
6. Office du tourisme Gorges du Tan et Cévennes localisé sur Ispagnac : un point d'étape qui permet aux touristes de venir dans le centre pour chercher de l'information

**Mais des critères de vigilance :**

1. Le positionnement très orienté «nature» peut-être au détriment d'autre positionnement (histoire, gastronomie)
2. Ispagnac a parfois du mal à trouver sa place dans les outils de promotion (ex. carte Itinérance au fil du Tarn, Ispagnac n'est pas indiquée)
3. 3 communes «dominant» dans la promotion touristique : Saint-Enime, Florac, Meyrueis
4. Quézac et Ispagnac présentés comme deux bourgs «jumeaux» sur le site Internet : quelle réalité ?

Enjeux

<p><b>Offre touristique importante, divers outils de promotion / Réflexion sur un positionnement marketing plus affirmé «jardin de lozère»</b></p>	<p><b>Valoriser /sécuriser les berges du Tarn, support d'activités.</b></p> <p><b>Mieux valoriser le lien Ispagnac - Moline - Quézac</b></p>
--	--



## 1.5 Équilibre entre développement résidentiel et touristique : la subtile équation

Commune d'Ispagnac (48)

### Etude stratégique pour la valorisation et le développement du Bourg-centre d'Ispagnac

#### Atouts à valoriser

#### Points de vigilance

##### Attributs de la centralité

- Ispagnac, commune moins centrale sur le plan touristique à partir de l'ouverture de la route des Gorges du Tarn, demeure un **bourg vivant** et une centralité au coeur de son bassin de vie
- Grande proximité avec Florac permettant des **trajets pendulaires rapides**
- Une proximité avec le chef lieu de Mende par la route du causse de Sauveterre plaçant Ispagnac à **30 mn du 1er pôle d'emploi de Lozère**
- Une voie de contournement du col de Montmirat sur l'axe Alès/Mende
- **Un taux d'équipements de proximité élevé** (services, commerces, etc. implantés dans le centre et à proximité immédiate) : une centralité résidentielle affirmée et appréciée, à maintenir

- Une **forte circulation** : apaiser les flux automobiles dans la traversée d'Ispagnac et de ses hameaux (Faux et Moline) )
- **Marquer le caractère de bourg centre** - la construction de la Route Neuve et la circulation tendent à transformer Ispagnac en «bourg-rue»: nécessité de rechercher des épaisseurs de part et d'autre de la traversée.
- Une tendance au **glissement des fonctions aux entrées** du village
- Une **centralité qui tend à se contracter** avec des commerces et des devantures fermés : une **urgence** à intervenir dans le centre historique pour limiter la dilution des fonctions urbaines aux entrées du bourg

##### Démographie Logement

- Une croissance démographique continue : un rythme à maintenir
- Une **population des 35-50 à «chouchouter»** : des services et activités à renforcer, une implication à la vie locale à stimuler
- Soutenir la **production** de logements neufs en **résidence principale** : la commune a-t-elle les bons outils réglementaires pour le faire ?

- **Double urgence** : accompagner le «grand-âge», notamment dans l'accès au logement et aux services à la personne, et des **jeunes à faire revenir**
- Augmentation de la **vacance** dans le centre, un risque de paupérisation sans intervention publique
- Du **logements sociaux** à produire, en location ou accession, avec des produits nouveaux à imaginer (BRS ?)

##### Économie - commerces

- Économie **tertiaire** à conforter = filière clé.
- Une filière **agricole** présente à mieux valoriser.
- **3 polarités économiques complémentaires** à valoriser et à relier, notamment par le traitement de la mobilité et des espaces publics

- Accompagner la création d'activités pour lutter contre la **baisse des actifs** et le **chômage** = politique économique locale et intercommunale
- Des actions différenciées selon les 3 secteurs de commercialité, avec une **urgence à intervenir** sur le foncier **bâti en coeur de village**

##### Tourisme

- Accompagner la filière par des **actions de promotion, sensibilisation**, etc.
- Mieux **affirmer l'histoire** du village, son patrimoine, ses produits du terroir
- Accompagner le développement de **nouvelles attentes** des touristes en terme d'hébergements «**cocooning**» / «**nature**» - habitat insolite, chambres d'hôtes, gîtes d'étapes, etc. -
- Offre touristique importante, divers outils de promotion / Réflexion sur un **positionnement marketing plus affirmé** «jardin de Lozère»
- Lieu de passage : opportunité pour «**capter**» une **clientèle** touristique en lui **donnant envie de revenir «consommer»** dans le village

- **Mobilité** : travail sur les **liaisons douces à plusieurs échelles** - au coeur du bourg, vers les hameaux de Moline et Faux, entre Ispagnac et Florac
- Des flux saisonniers importants en traversée de village : sans déviation, **un trafic à absorber par un traitement «urbain»** de la voie principale.
- Vigilance sur l'**impact** de l'**aire** d'accueil des **campings-cars** en entrée du village (insertion paysagère / urbaine)
- **Valoriser le patrimoine architectural** qui a marqué le développement touristique et **préserver la capacité hôtelière**
- Valoriser /**sécuriser les berges** du Tarn, support d'activités.
- Mieux **appréhender le lien Ispagnac - Moline - Quézac**