

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 2

SOMMAIRE

Rappel du diagnostic

Un équilibre à préserver entre développement résidentiel et touristique : la subtile équation	4
Une dynamique économique en difficulté dans le centre	5
Des enjeux de redynamisation au cœur des réflexions	6
Un fonctionnement du centre à repenser notamment pour les piétons	7
Un développement résidentiel global à articuler avec le bourg-centre	8
4 lignes forces analysées issues des diagnostics, 4 objectifs pour la future stratégie	9

3

4

5

6

7

8

9

Projeter Ispagnac : des ambitions, des trajectoires urbaines

Du diagnostic à la stratégie de revitalisation à l'horizon 2040	10
4 ambitions pour le village, 3 trajectoires urbaines	11
Ambition 1 - Repenser les mobilités, relier le centre bourg à sa toile de vie	12
Ambition 2 - Embellir et reconnecter le village au paysage	13
Ambition 3 - Faire revivre la dynamique de village (commerciale, économique, d'habitat,...)	14
Ambition 4 - Redonner du sens au «vivre en centre-bourg»	15
Vers un plan guide : les invariants programmatiques	16
Vers un plan guide : des choix sur des secteurs à enjeux	17
Trajectoire 1 - Multipolarité assumée : le scénario «au fil de l'eau»	18
Trajectoire 2 - Centralité historique renforcée : une concentration des efforts et de l'urbanisation sur le centre historique	19
Trajectoire 3 - Double centralité organisée : une perspective nouvelle et ambitieuse de développement structuré de part et d'autre de la RD	22
Approche croisée - les choix et leurs impacts sur le village	25
	28

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

22

25

28



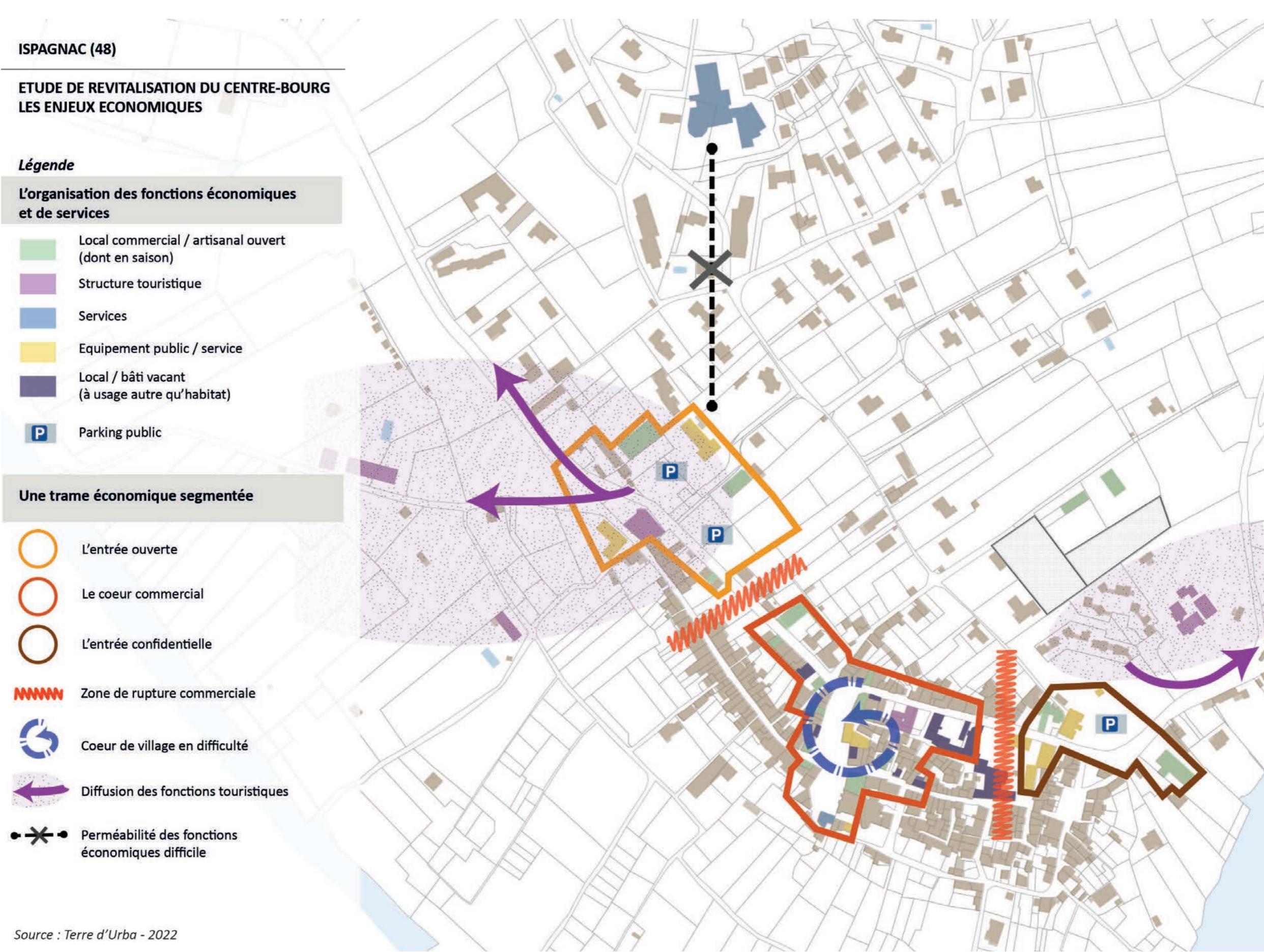
Rappel du diagnostic

Un équilibre à préserver entre développement résidentiel et touristique : la subtile équation

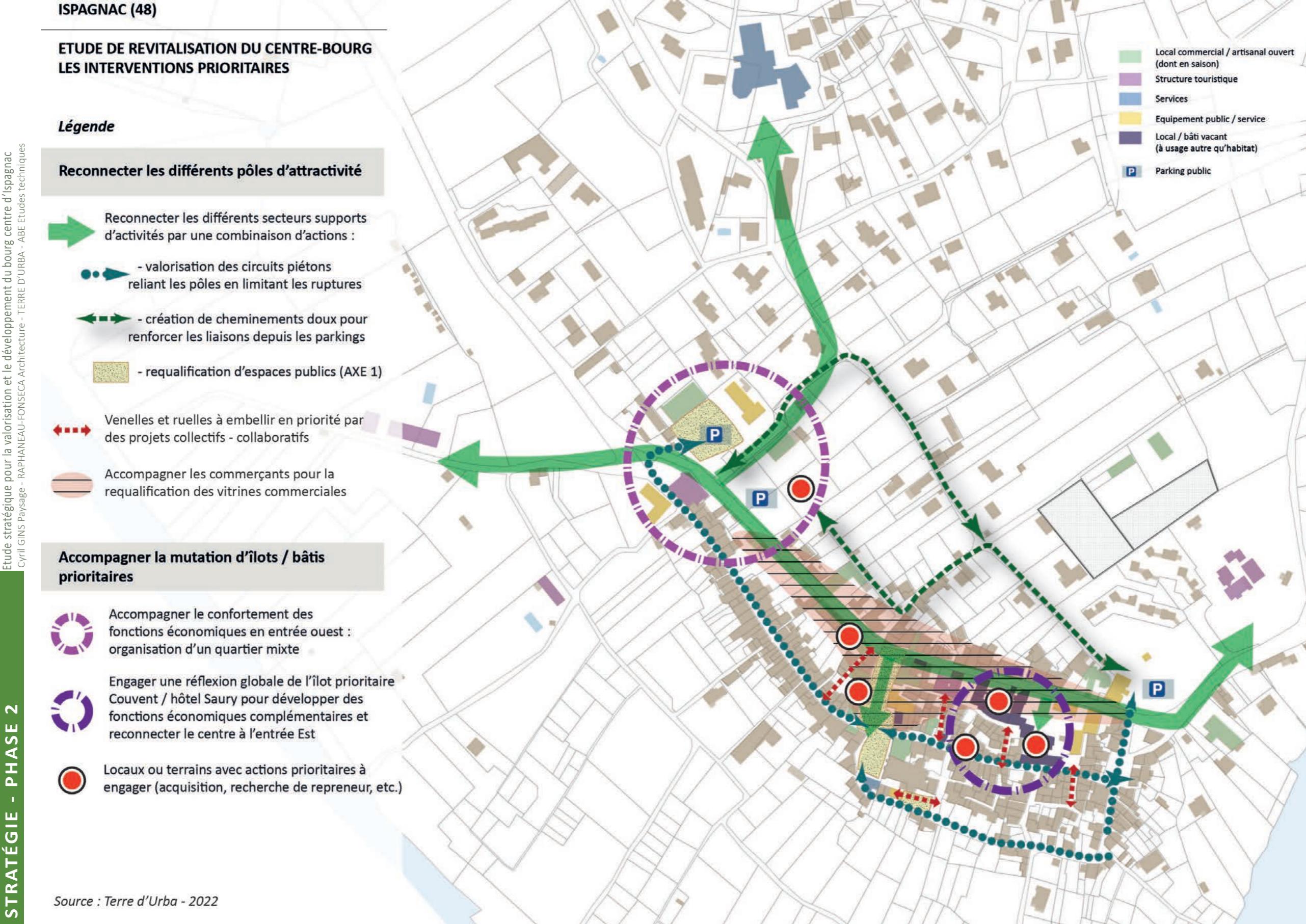
Rappel des enjeux issus du diagnostic :

	Atouts à valoriser	Points de vigilance
Attributs de la centralité	<ul style="list-style-type: none"> 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 cœur 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 	<ul style="list-style-type: none"> Une forte circulation : apaiser les flux automobiles dans la traversée d'Ispagnac et de ses hameaux (Faux et Molines) 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 ? 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner la création d'activités pour lutter contre la baisse des actifs et le chômage = politique économique locale et intercommunale Des actions différencierées selon les 3 secteurs de commercialité, avec une urgence à intervenir sur le foncier bâti en coeur de village
Tourisme	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Mobilité : travail sur les liaisons douces à plusieurs échelles - au cœur du bourg, vers les hameaux de Molines 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 - Molines - Quézac

Une dynamique économique en difficulté dans le centre



Des enjeux de redynamisation au cœur des réflexions



Un fonctionnement du centre à repenser notamment pour les piétons

ISPAGNAC (48)

ETUDE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG LES ENJEUX EN TERMES DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Légende

Hiérarchiser les usages de la RD

- ↔ Linéaire prioritaire avec une intégration urbaine forte de la voie
- ↔ Linéaire de transition nécessitant une reprise des aménagements
- Requalifier la voirie des deux entrées pour marquer l'espace de centralité
- Affirmer les deux entrées du bourg par de la signalétique verticale et horizontale

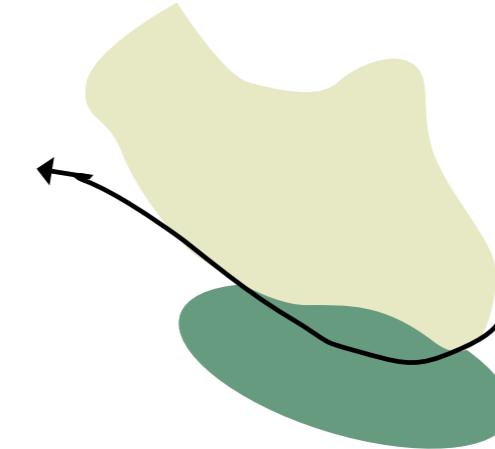


Un développement résidentiel global à articuler avec le bourg-centre

3 niveaux d'enjeux résidentiels

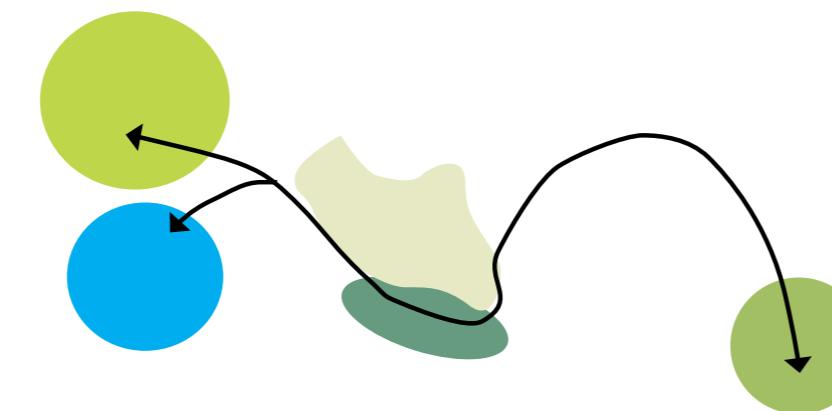
1

Bourg centre et ses extensions directes



2

Bourg centre et les hameaux proches... et Quézac



3

Bourg centre et sa toile de vie



Un équilibre à trouver à tous les niveaux : pistes de réflexions

Un développement de l'habitat à l'ouest à maîtriser pour éviter l'effet «étalement urbain», avec pour impact l'éloignement progressif du centre pour les habitants

Un enjeu de maillage par les liaisons douces entre les quartiers pour inciter les habitants à venir dans le centre : Est-Ouest, mais aussi Nord-Sud (anciens chemins ruraux à réhabiliter)

A terme un PLU pour affiner le projet urbain dans toutes ses composantes ?

Une coupure d'urbanisation à maintenir entre le bourg et Molines

Des liaisons piétonnes à renforcer entre ces 4 pôles, par l'axe de transit routier, les chemins ruraux, et l'aménagement des abords du Tarn

Une homogénéisation des outils de communication visuels : signalétique commune, marquer l'entrée des gorges à Faux + rappels en entrée du bourg et de Molines

Un renforcement du lien de cette «toile de vie» :

- Tourisme : circuits de découverte thématiques, sentiers, développement d'hébergements (gîtes, chambres d'hôtes)
- Patrimoine : connaissance et préservation du patrimoine bâti (ancienne ferme, habitat traditionnel cévenol, etc.), du petit patrimoine agricole / religieux
- Mobilité : réflexion sur des moyens de rapprocher les hameaux du bourg (ex. autopartage avec voiture électrique / gestion collective)

4 lignes forces analysées issues des diagnostics

4 objectifs pour la future stratégie

- Ispagnac, le cœur 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 ?



- 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 ?

- 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 » ?

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

Enjeux :

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

Projeter Ispagnac

Des ambitions

Des trajectoires urbaines

Du diagnostic à la stratégie de revitalisation à l'horizon 2040

La première phase d'étude a mis en évidence les principaux enjeux du centre-bourg, partagés avec les élus et les partenaires institutionnels, et les **quatre objectifs stratégiques** pour le village :

1. Conserver un équilibre harmonieux entre village « habité » et village « porte »
2. Valoriser le paysage du quotidien en s'appuyant sur l'atout de l'image « village-jardin »
3. Inverser le regard sur les points noirs et apporter de nouvelles réponses en termes d'usages et de fonctionnement
4. Projeter le village dans le futur par la construction d'un écosystème coopératif

Sur la base du diagnostic et de l'ensemble des échanges engagés dont la concertation avec les citoyens, l'objectif de cette 2ème phase est de travailler sur les scénarios de revitalisation.

La construction de la stratégie urbaine du centre d'Ispagnac se base sur deux réflexions croisées :

- **Les niveaux d'ambition**

Quelque soit le scénario d'évolution du village, quatre ambitions ont été définies. Elles constituent un socle de réponses à apporter à court, moyen et long termes, qui pourront être différentes en fonction des évolutions urbaines du village (où place-t-on le curseur ?), ou qui constitueront des invariants quelque soit le scénario urbain retenu, mais avec des effets plus ou moins performants (quelles limites à l'intervention ?).

Elles correspondent aux enjeux analysés en phase 1 :

- Repenser les mobilités, relier le centre bourg à sa toile de vie
- Embellir et reconnecter le village au paysage
- Faire revivre la dynamique de village (commerciale, économique, d'habitat,...)
- Redonner du sens au « vivre en centre-bourg »

- **Les trajectoires urbaines**

Elles sont conçues comme la spatialisation de stratégies évolutives de développement urbain de village, qui s'appuient sur les potentialités et projets identifiés en phase diagnostic :

- Multipolarité assumée : le scénario à court terme
- Centralité historique renforcée : une intervention à encadrer sur le centre historique
- Double centralité organisée : une perspective nouvelle et ambitieuse de développement structuré de part et d'autre de la RD à long terme

Le dossier s'organise de la façon suivante :

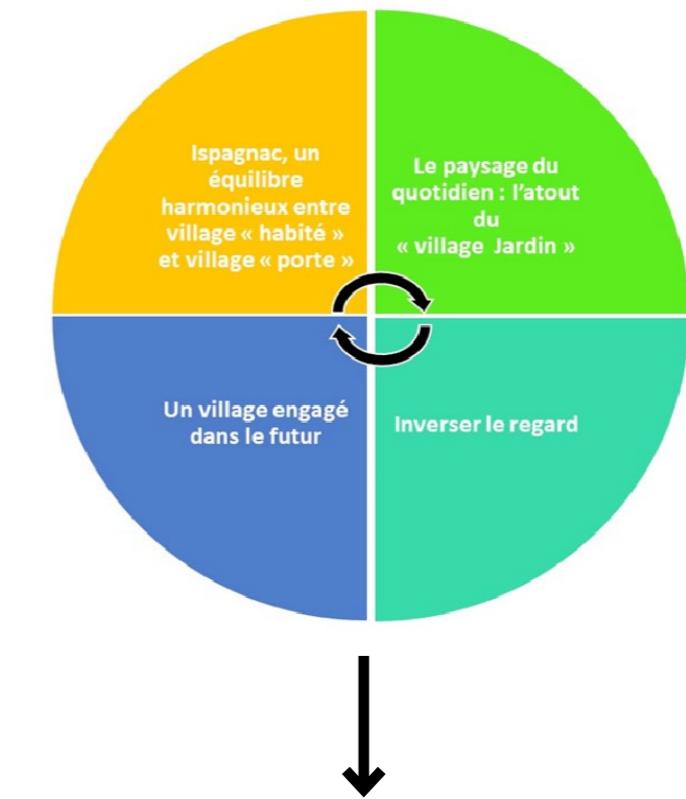
SPATIALISER → Des cartes d'enjeux

EXPLIQUER → Une explication détaillée des scénarios / projets avec une hiérarchisation tenant compte de l'implication financière et de la temporalité

PROJETER → Des cartes de visualisation et de spatialisation des projets

SYNTHÉTISER → Les ambitions confrontées aux équilibres urbains

4 objectifs stratégiques



Comment y répondre ?

Avec

4 ambitions

qui constituent un socle de réponses «de base» nécessaire ...

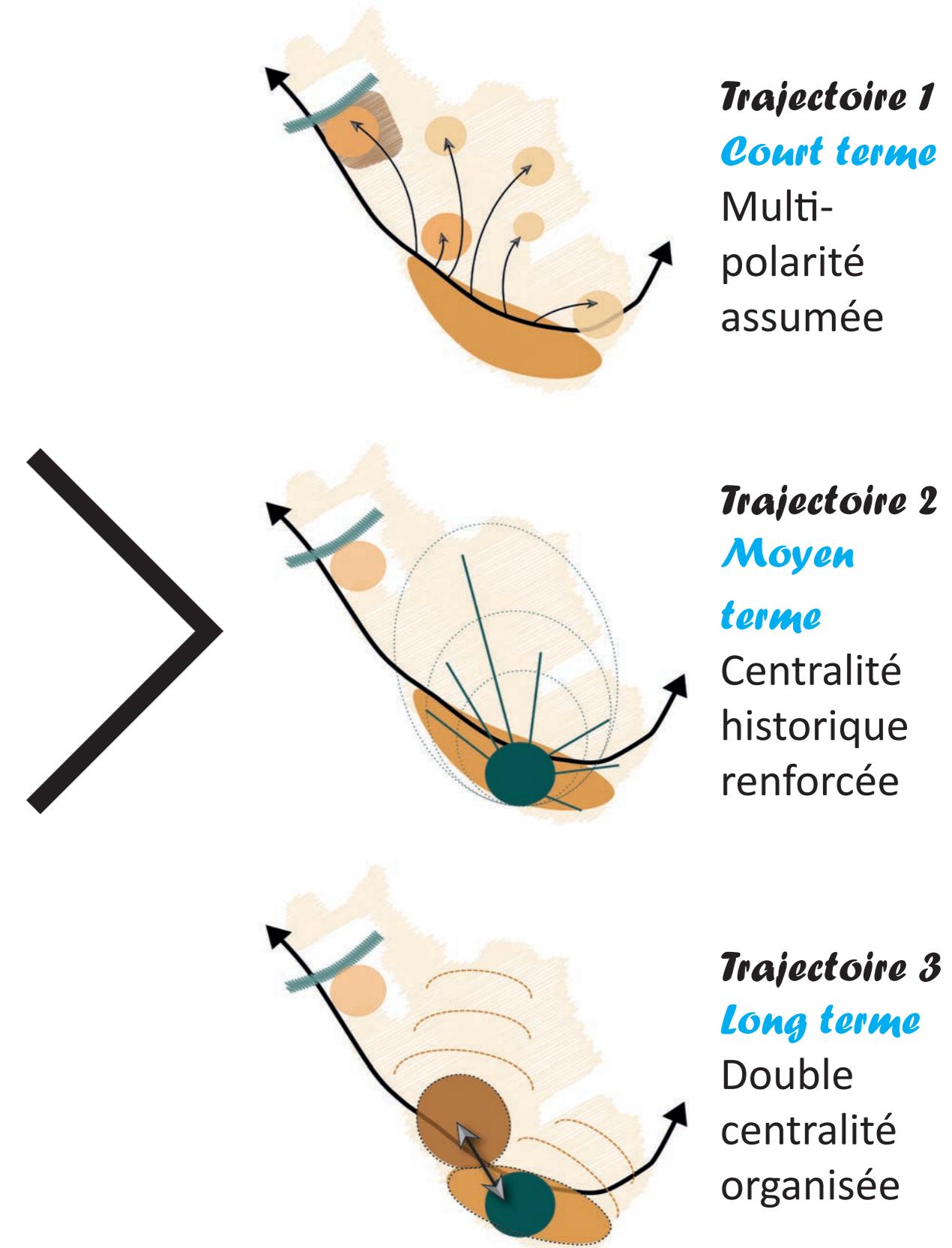
... à confronter à :

3 trajectoires urbaines
correspondant à trois scénarios d'évolution du village à court, moyen et long termes

4 ambitions pour le village



3 trajectoires urbaines





1

Repenser les mobilités,
relier le centre
bourg à sa
toile de vie

THÈMES TRAITÉS

Repenser les mobilités à l'échelle du village et du centre-bourg passe par des actions portant sur :

- Organiser les circulations entre les différents points de vie
- Travailler la question des poches de stationnements
- Utiliser la RD 907 bis comme axe structurant de cette multipolarité
- Mailler les hameaux au village par les cheminements doux

OBJECTIFS

Organiser les circulations entre les différents points de vie

- Favoriser les cheminements le long de la rue de la ville et de la rue du Barry pour lier la parties ouest à la partie est du village
- Envisager des barreaux régulier permettant de lier cet axe central à la RD 907 bis (couvent, Bolte des Reinettes...)
- Favoriser les perméabilités piétonnes et visuelles nord/sud des venelles en requalifiant toutes les venelles (passages piétons)
- Créer un plan signalétique à l'échelle du village : cette signalétique différenciée va permettre aux différents usagers de mieux se repérer dans le village et ses abords, et de gérer les flux en favorisant des trajets.

Travailler les poches de stationnement

- Sanctuariser les poches de stationnement du pavillon et de l'école, envisager une troisième poche de stationnement au devant du camping, permettre un stationnement temporaire dans le centre du village (place de la mairie et/ou de l'église)

Utiliser la RD 907 bis comme axe structurant de cette multipolarité

- Transformer la RD 907 bis comme axe irriguant le village et ses extensions urbaines : renforcer les continuités piétonnes, penser à la création d'espaces partagés dans la traversée du chemin royal

Mailler les hameaux au village par les cheminements doux (piétons et cycles)

- Favoriser la continuité douce entre Faux et Molines permettant de desservir toutes les polarités



INvariants du plan guide

- Requalification de la RD depuis l'entrée Est jusqu'à l'entrée Ouest
- Valorisation du cheminement piéton le long du Tarn pour relier Molines et Quézac à Ispagnac : aménagement simple (chemin de terre) + signalétique
- Matérialisation de nouvelles liaisons piétonnes par le nord / arrière du village et permettant de relier les 2 parkings et de revenir dans le centre (en face de la place) : chemin du Cimetière / chemin des Plots
- Requalification des venelles piétonnes :
 - reprise des enduits des murs des passages
 - possibilité d'animation via du street art
 - végétalisation des entrées des passages (bacs / désimperméabilisation)
 - urgence d'intervention pour la venelle qui mène à la boulangerie
 - réflexion : démolition de la boulangerie permettant de créer un espace ouvert (pour du stationnement minute par exemple), qui réintègre cette venelle dans l'espace urbain
- Plan signalétique à l'échelle du village :
 - création d'une signalétique dédiée aux modes doux (cycles/piétons) avec une hiérarchisation des cheminements (touristiques / résidentiels) permettant par exemple une déclinaison en 2 codes couleurs des panneaux (ce qui relève du circuit de découverte et du circuit résidentiel vers les équipements / commerces).
 - Des panneaux d'information regroupant tous ces circuits aux entrées du village et aux points stratégiques (parkings, places) complètent le dispositif.
 - Accompagnement avec une communication avec un flyer informatif / des plans à diffuser sur les supports de la commune (site Internet, bulletin, FB, office de tourisme).



THÈMES TRAITÉS

Embellir et reconnecter le village au paysage passe par des actions portant sur :

- Une meilleure hiérarchisation des espaces publics pour une requalification différenciée et adaptée/ La mise en valeur des espaces publics
- La préservation de jardins privatifs
- La végétalisation des espaces publics
- La gestion des stationnements et des circulations dans le village
- La requalification de la traversée du village
- la valorisation du socle paysager du village

OBJECTIFS

Hiérarchiser les espaces publics pour une requalification adaptée et différenciée

La revitalisation du centre-ancien passe en priorité par la requalification des principaux espaces publics, et notamment des places. Cette réflexion doit s'accompagner d'une organisation des stationnements et des espaces carrossables au sein du bourg.

Jardiner sa rue : «ma rue est un jardin»

Initié il y a quelques années par la commune, l'objectif est de continuer à développer la végétalisation du centre par des actions initiées par la collectivité vers les habitants. Un plan de végétalisation global est donc nécessaire : pour la collectivité il s'agit de repérer les délaissés et espaces publics qui pourraient faire l'objet soit d'une désimperméabilisation soit d'un aménagement en bacs. A destination des habitants, il convient de prévoir l'achat de bacs à donner (ou vendre à prix très bas) et des plantes à fournir (essence à définir)

Préserver les jardins privatifs et les ouvrir sur l'espace public

La qualité du village tient en partie à l'existence de petits jardins privés. Si certains sont visibles depuis l'espace public (ex. rue de la Portette), d'autres restent plus confidentiels.

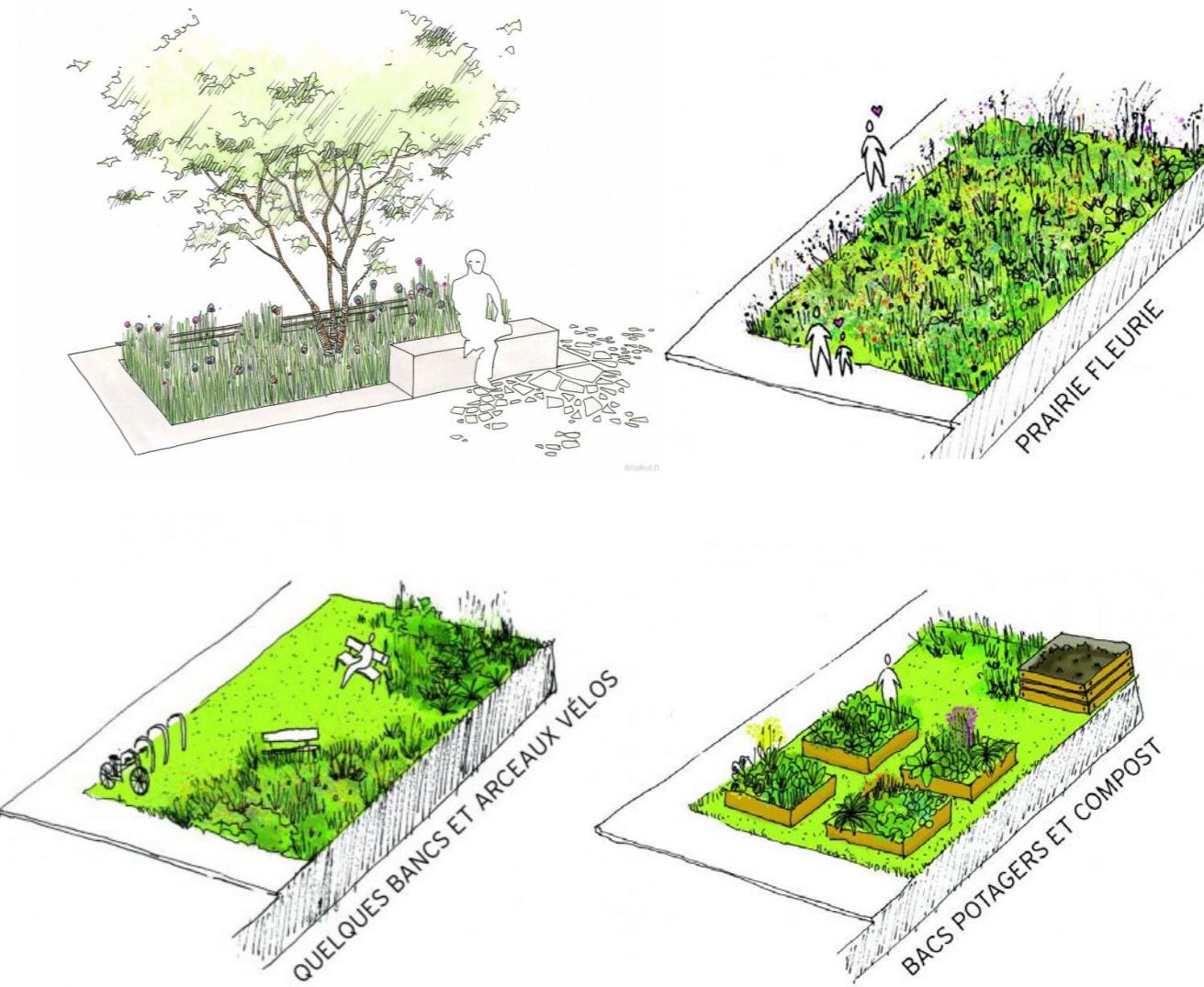
Il est urgent de les préserver par des outils réglementaire (via un PLU). D'autre part, certains jardins pourraient se réouvrir sur l'espace public comme celui du Couvent, mais également à l'arrière de l'actuelle boulangerie.

Certains «jardins» pourraient être créés (le devant de l'école pour lui offrir un parvis végétal?)

Valoriser le socle paysager du village

L'objectif est de protéger la plaine maraîchère du Tarn à la fois par des outils réglementaire (via un PLU), mais également en favorisant des projets pour la valoriser et la faire vivre comme :

- Le développement de jardins familiaux
- La création d'une signalétique touristique le long de la rue de la Portette + rue des Rivières + chemin des laveuses + 4 passages donnant vers la plaine



INVARIANTS DU PLAN GUIDE

- Requalification de la place centrale
- Requalification de la placette à l'arrière de l'église
- Plan de végétalisation global
- Création d'une signalétique touristique le long de la rue de la Portette

3

Redonner du sens au «vivre en centre-bourg»

THÈMES TRAITÉS

Faire revivre la dynamique du village passe par des actions portant sur :

- l'habitat et la vacance dans le centre
- le patrimoine bâti
- l'habitat et les nouveaux modes de construction
- l'accompagnement des particuliers pour leurs travaux
- réflexion sur le patrimoine bâti communal et son organisation

OBJECTIFS

Définir les îlots prioritaires d'intervention

Certains secteurs sont plus ou moins valorisés pour l'habitat, témoignant de leur compatibilité avec les aspirations contemporaines. Il s'agit de cerner les avantages, contraintes et potentialité de chacun d'entre-eux pour apporter des orientations de transformations en fonction des typologies. L'objectif est de cibler des îlots témoins pour proposer différentes manières de vivre dans le centre, correspondant à de multiples envies mais en cherchant systématiquement à relever le niveau de qualité, tirant partie des atouts de l'existant.

Instaurer une stratégie foncière de reconquête

Dans le centre, certaines opportunités foncières ou bâtiments stratégiques pourront correspondre à la réalisation d'opérations de renouvellement urbain ambitieuses intégrant : démolition, reconstruction, rénovation lourde,...

En proche périphérie, l'urbanisation limitée pourrait être envisagée dans la mesure où elle participerait au renforcement du centre (possibilité de maillage viaire, nouvelle offre de logements, réorganisation des commerces,...).

Préserver / valoriser le patrimoine bâti

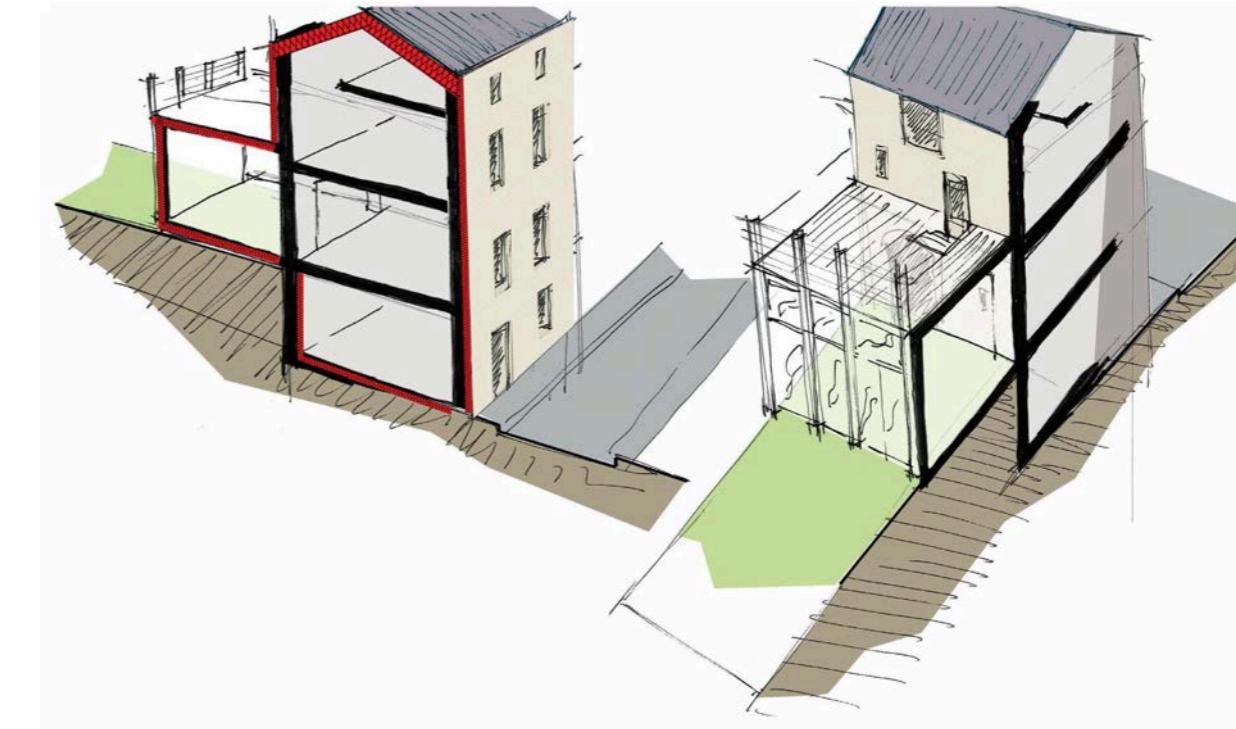
La mise en valeur doit être associée à la garantie d'offrir un usage à l'édifice dont bénéficiera la vie du village.

Réaliser des rénovations performantes et compatibles avec le bâti ancien

Un accompagnement des entreprises et des particuliers autoconstructeurs serait bénéfique pour associer valorisation du patrimoine et performance des rénovations (énergétiques, confort, mise aux normes, énergie grise,...).

Diversifier les typologies d'habitat et créer des parcours résidentiels

Rechercher la possibilité d'associer un espace extérieur à chaque logement, densifier les secteurs résidentiels, valoriser les surfaces inexploitées



INVARIANTS DU PLAN GUIDE

- Poursuivre et amplifier la rénovation du bâti ancien (opération façade, aides de la fondation du patrimoine, aides à la rénovation énergétiques, appui technique du CAUE, EIE).
- Permettre la création d'une nouvelle offre de logement qui participerait à dynamiser le centre-ville (éviter un fonctionnement de village-dortoir).
- Offrir des dépendances aux logements (parking de proximité, espace extérieur, jardin, local de stockage,...), qu'elles soient intégrées et privatives ou mutualisées et non attenantes.

4

Faire revivre la dynamique de village

THÈMES TRAITÉS

Donner du sens à la vie de village passe par des actions portant sur :

- l'économie (dont le commerce)
- l'environnement
- la gestion des ressources
- l'animation
- la coopération

OBJECTIFS

Redynamisation économique et commerciale

Les conditions de redynamisation de l'activité des centres-villes s'articulent autour des trois dimensions : politique (stratégie territoriale à définir et projet politique transversal), économique (enjeu de maîtrise foncière) et marketing (commercialité et programmation).

La collectivité peut décider de mener soit une politique d'accompagnement, soit une politique d'intervention. Le niveau de curseur aura des répercussions plus ou moins fortes. Se poser la question d'une maîtrise foncière est essentiel pour pouvoir décliner la stratégie de redynamisation.

Reconnecter le centre à la biodiversité

Se reconnecter à la biodiversité, c'est aussi traiter de la qualité de vie dans les villages : la place du végétal comme support du bien-vivre avec les enjeux de rafraîchissement (ombrage), mais aussi des aménagements de petits refuge pour animaux (nichoires, murets en pierre, etc.), et la gestion de la pollution lumineuse.

Optimiser la gestion des ressources pour favoriser l'autonomie énergétique locale

La requalification des bâtis anciens dans le centre doit s'accompagner d'une politique énergétique favorable aux habitants, pour éviter de creuser les écarts entre l'ancien et le neuf / pavillonnaire. Garantir une performance énergétique de ces habitations peut devenir un argument attractif.

D'autre part, réfléchir à la transition énergétique, c'est aussi améliorer la qualité des équipements publics, et le développement de solutions nouvelles dans les villages (bornes pour véhicules électriques, réseau de chaleur, etc.).

Déployer une politique d'animation et événementielle

Le bien-vivre ensemble devra s'appuyer sur une politique événementielle dans le centre pour faire se rencontrer les habitants / touristes, et ainsi apporter une animation profitable aux commerces. La création de mobilier urbain spécifique peut servir de support à des événements.

Favoriser la coopération par le biais de projets collaboratifs

Cette ambition touche à la fois les projets pédagogiques et collaboratifs, qui peuvent se décliner sur des thèmes différents : embellissement du village par du street art (colorer ma rue...), favoriser la biodiversité (création de nichoirs...), les énergies renouvelables (collectifs citoyens...).

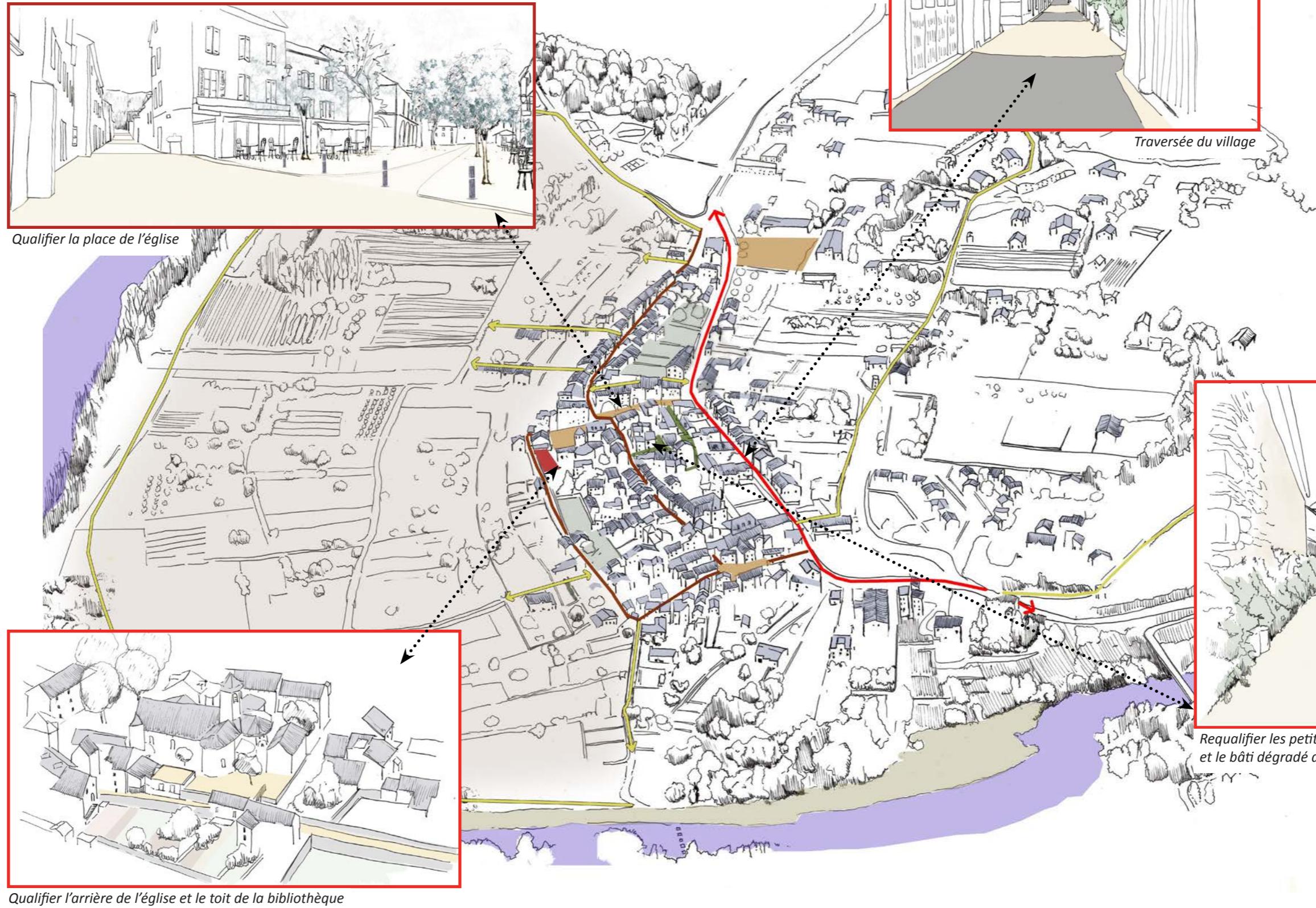


INvariants du plan guide

- Réaliser un inventaire détaillé des locaux commerciaux actuels et des baux existants (avec fiches + fichier Excel) : surfaces commerciales, état interne des locaux / de la devanture, type de bail, niveau de loyer, etc.
- Réfléchir à un show-room dédié aux produits du terroir et / ou une Ma boutique (mon resto) à l'essai : identification d'un local sur la place centrale (ou îlot / couvent)
- Travailler avec les écoles sur des projets intergénérationnels, artistiques sur le thème de l'environnement, du paysage (décorer - colorer ma rue)
- Organiser un appel à projet «défi créatif» pour des créateurs / artistes locaux pour embellir des ruelles, venelles, passages, devantures commerciales (vitrophanie)
- Créer des Tables de Voisins ou autre mobilier urbain dans les ruelles pour favoriser la réappropriation des espaces communs
- Développer les bornes pour les voitures électriques (à combiner avec des ombrières photovoltaïques) sur les parkings à l'est et à l'ouest
- Se doter d'un outil de planification (PLU) qui intègre des outils réglementaires pour la stratégie de valorisation commerciale :
 1. Préservation de la diversité commerciale (L. 151-16 du CU) : empêche le changement de destination des locaux sur les linéaires / RDC identifiés
 2. Acquisition foncière : droit préemption commercial
 3. Périmètre d'attente de projet : PAPAG

Vers un plan guide : les invariants programmatiques

- 1** Repenser les mobilités, relier le centre bourg à sa toile de vie
- 2** Embellir et reconnecter le village au paysage
- 3** Redonner du sens au «vivre en centre-bourg»
- 4** Faire revivre la dynamique de village



Vers un plan guide à long terme : une stratégie en 3 étapes pour l'avenir d'Ispagnac

Des trajectoires urbaines pour se projeter dans une approche globale de redynamisation du centre-bourg d'Ispagnac

Ces défis urbains sont proposés sous forme de trois évolutions possibles, parfois ambitieuses, mais现实的 au regard des objectifs de la loi Climat et Résilience.

Ils sont construits sur les tendances de fond et les enjeux identifiés dans le diagnostic urbain et discutés en phase 1.

Ils s'appuient sur les facteurs structurants de la dynamique d'évolution du village pour orienter l'action de la collectivité en faveur d'un développement équilibré et cohérent.

Car c'est bien une réponse globale qu'il faut proposer pour répondre aux enjeux de redynamisation du centre : agir uniquement sur un axe (comme la mobilité) n'aura aucun sens si cette action ne s'inscrit pas dans une vision d'ensemble du développement du village.

Ils constituent ainsi des points d'appui à activer dans le cadre de la stratégie de revitalisation et de réappropriation du centre-ville.

Des trajectoires comme support de débat pour tendre vers un projet global à long terme, avec des étapes clés

Aucune étape repoussoir ou de vision inatteignable n'est présenté.

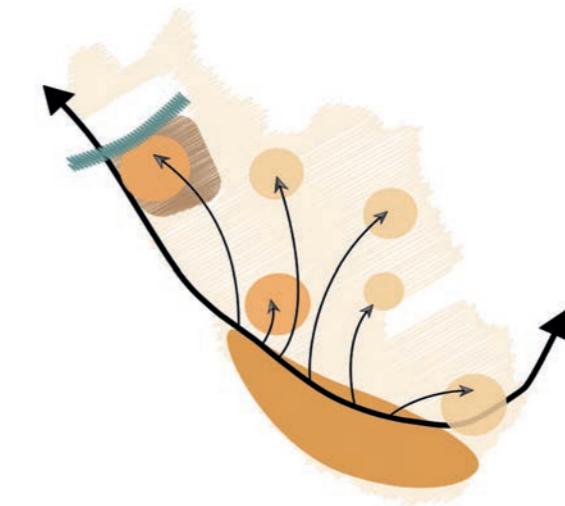
Aucune des trajectoires n'a vocation à être choisi en tant que telle, mais elles concourent à définir le « **projet de territoire à l'horizon 2040** » de la revitalisation du centre-bourg d'Ispagnac.

Les scénarios ne sont pas quantifiés : ils expriment un modèle de développement et d'aménagement du centre-bourg, et plus largement de la commune d'Ispagnac.

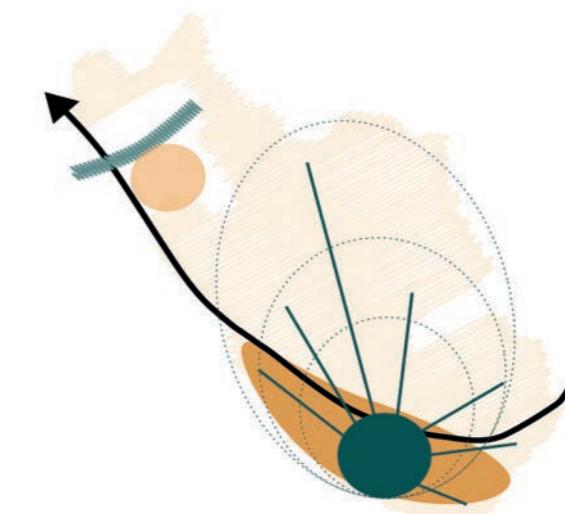
La construction de la vision stratégique du développement urbain d'Ispagnac fait intervenir la définition de son positionnement actuel et futur : qui suis-je ? comment je souhaite être perçu ? comment je me projette à court, moyen, long termes ?

Ces trajectoires servent de support pour les fiches-actions qui seront élaborées en phase 3.

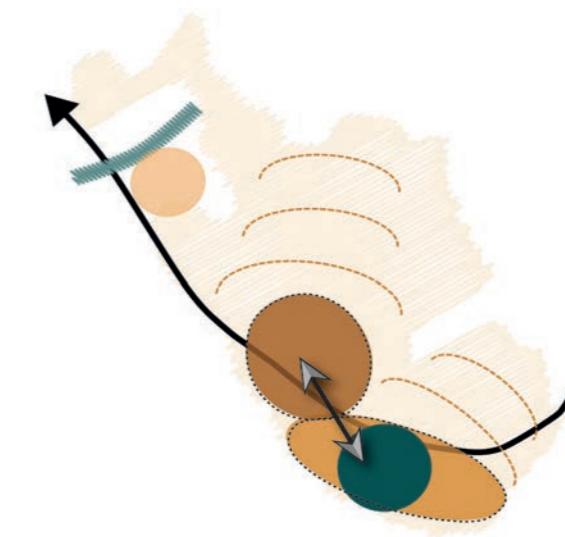
Ces fiches intégreront ainsi les interventions à court, moyen et long termes avec des actions transversales et sectorielles.



Trajectoire 1
Court terme
Multi-polarité assumée



Trajectoire 2
Moyen terme
Centralité historique renforcée



Trajectoire 3
Long terme
Double centralité organisée

Intentions

La trajectoire 1 correspond à un scénario «au fil de l'eau» à court terme, en application de la carte communale en cours de révision, en urbanisant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine prévue, sans organisation et intervention particulière.

Le fonctionnement global du village reste globalement similaire à l'existant, avec un renforcement à l'ouest qui s'accentue : ainsi, seul le secteur en entrée du village avec le projet d'éco-quartier constitue un projet d'habitat structuré. Les fonctions urbaines du centre ancien sont maintenues en l'état : pas d'intervention forte si ce n'est pour relier les différents pôles et un accompagnement du marché immobilier ainsi que de l'économie par un travail sur les espaces publics.

Orientations stratégiques

Organiser une nouvelle entrée de village autour de l'éco-quartier

L'entrée de village à l'ouest du village va accueillir un petit éco-quartier qui marque la fin de la zone urbaine.

Ce nouvel espace plus dense, avec une conception architecturale et fonctionnelle innovante, va donner une impulsion au développement d'un habitat plus performant.

L'objectif de mixité sociale va permettre également d'accueillir des ménages qui ne peuvent pas se loger du fait d'une rupture du parcours résidentiel (peu / pas d'offre en locatif et social sur le village).

Remplir les dents creuses en zone urbaine en laissant faire le marché

Le développement de l'habitat va continuer au sein de l'enveloppe urbaine telle que définie dans le projet de carte communale, sous forme d'habitat individuel plutôt peu dense, dans la continuité de l'existant.

Maintenir le centre ancien dans son enveloppe urbaine et ses fonctions actuelles

Le centre ancien ne fait pas l'objet d'interventions fortes sur le bâti (et sur les fonctions urbaines), mais plutôt d'un accompagnement global portant en majorité sur la valorisation des espaces publics. L'objectif est d'embellir et de donner une image plus qualitative, favorisant l'attractivité pour les habitants et maintenir les commerces.

Conforter les deux entrées de village aux abords directs du centre

Les deux petites polarités offrant une mixité des fonctions urbaines aux entrées Est (autour de la pharmacie) et Ouest (autour de l'école) sont confortées, avec la réorganisation du stationnement et des espaces publics, pour mieux concilier la place de la voiture et du piéton.

Les aménagements spécifiques à prévoir

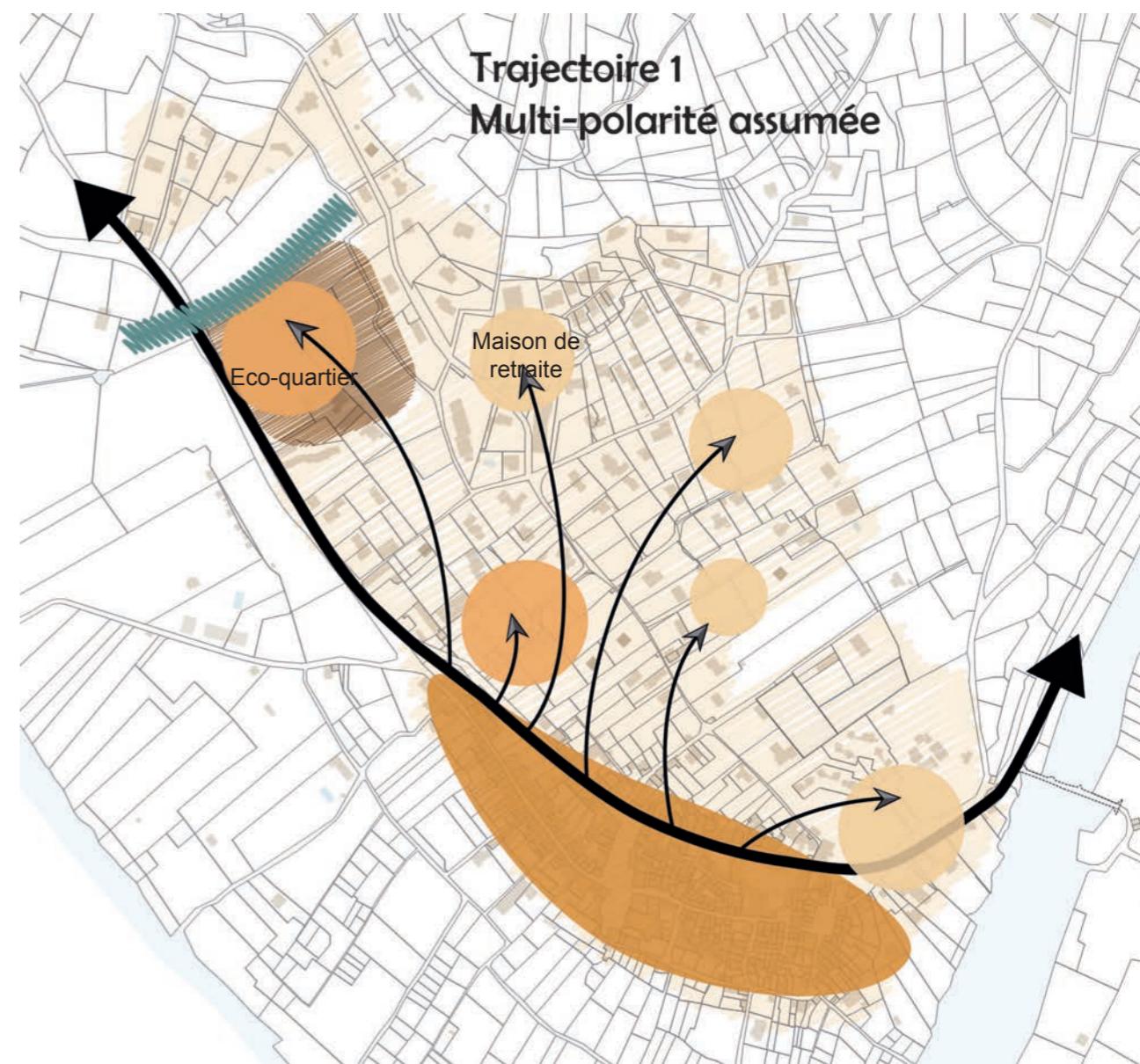
1 - Mobilités

- RD907 bis : voie structurante faisant le lien entre les différentes polarités, avec une continuité piétonne le long de la voie. La RD907 est utilisée comme une voie urbaine de liaison servant de desserte de proximité de l'ensemble de ces petites polarités. Elle est utilisée pour l'ensemble des déplacements (voiture, piétons, etc.), avec des aménagements routiers pour apaiser la circulation et permettre d'aller vers une voie partagée
- Parkings
 - Requalification des parkings actuels mais sans augmentation des capacités
 - Stationnements / parkings sur parcelles, dont écoquartier
 - Crédit parking Pré Morjal
 - Crédit parking camping-cars en entrée du village
 - Suppression d'une partie des places de stationnement devant l'école pour créer un parvis

2 - Paysage, espaces publics

- Requalification de la place centrale
- Aménagement entrée / parvis de l'école
- Création de barreaux réguliers entre rue de la ville/Barry et RD 907 bis (invariant)

Temporalité : 2022 - 2026

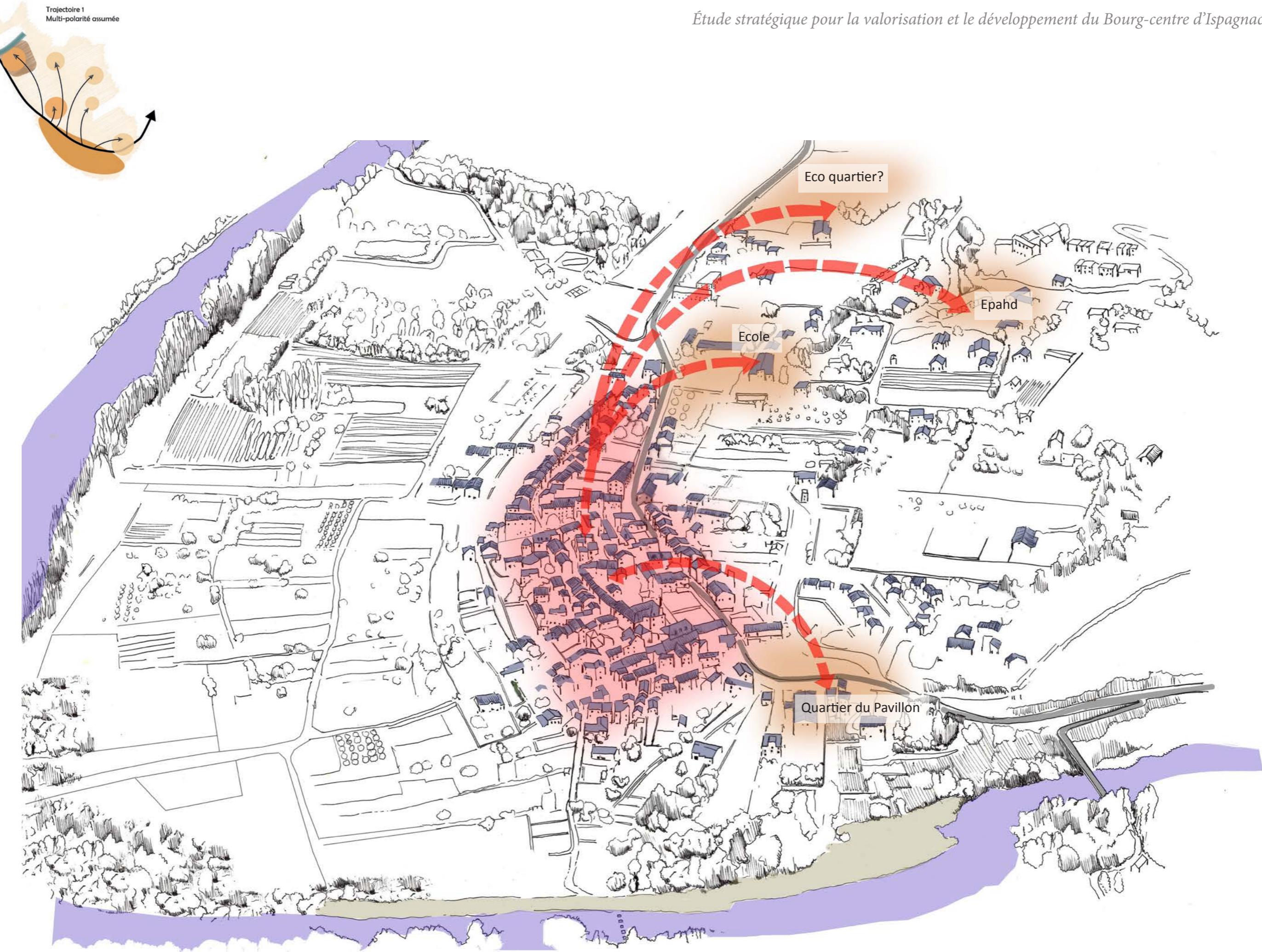


3 – Vivre et habiter

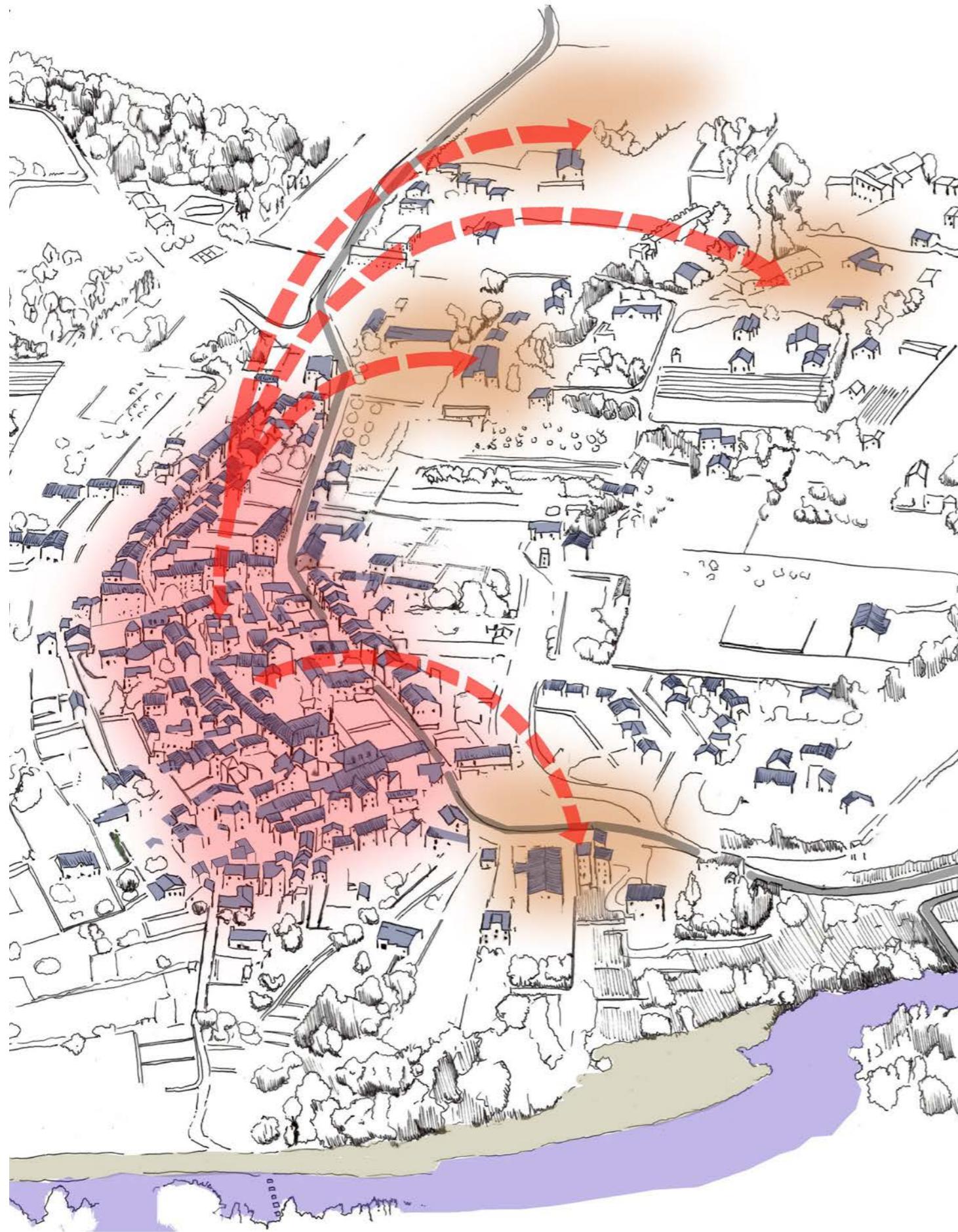
- Ecoquartier entre Ispagnac et Molines
- Le développement de l'habitat en diffus (carte communale)
- Accompagnement en bimby possible

4 – Dynamique économique, sociale

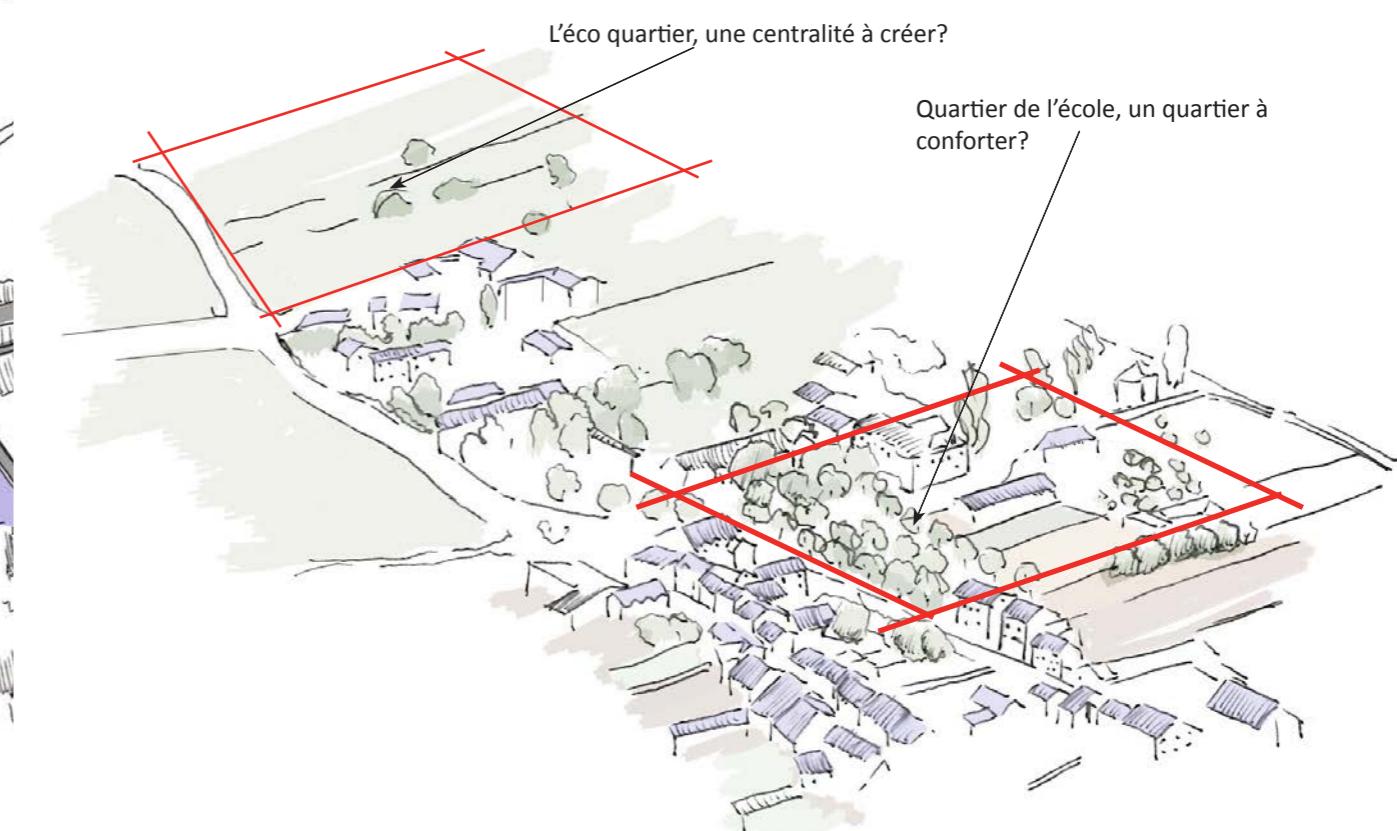
- Maintien des équipements du bourg : écoles, mairie, polarités commerciales
- Pas d'intervention foncière dans le centre (pas d'acquisitions de locaux commerciaux / bâtiments)
- Accompagnement des commerçants : signalétique, vitrophanie, animations dans le centre

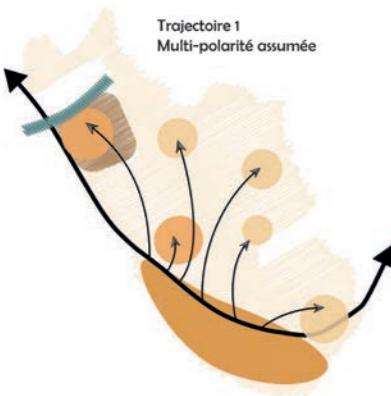






Une polarité médicale à conforter?

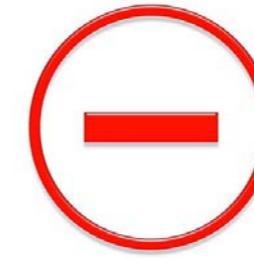




Les impacts



- Une opportunité foncière qui permet de créer un petit quartier exemplaire = un modèle d'habitat qui peut amener à proposer de nouveaux modes de construction
- Un développement démographique assuré par les possibilités d'urbanisation, plutôt favorable à l'habitat individuel
- Le développement d'une nouvelle poche de stationnement répondant aux enjeux de mobilité
- Un scénario à court terme avec une implication financière plus mesurée
- Pas d'adaptation obligatoire du document d'urbanisme : la carte communale peut suffire, car le foncier est maîtrisé par la collectivité (en cours)



- Une urbanisation qui continue de s'étaler à l'ouest, avec d'une part une imperméabilisation de terres agricoles supplémentaires,
- Un éloignement progressif avec le centre : un risque d'accentuation des difficultés des commerces (éloignement de l'habitat = besoin de déplacements en voiture = nécessité de créer davantage de parkings).
- Suppose un investissement fort de la collectivité à la fois sur l'éco-quartier, le parking Pré Morjal, mais également dans le centre (requalification des places, des parkings, soutien aux commerces) pour compenser l'éloignement de l'urbanisation et amener les futurs habitants à venir consommer dans le centre
- Un marché de l'habitat en diffus qui risque de s'orienter uniquement vers de l'individuel : l'effort se concentrant sur l'éco-quartier, et la carte communale va favoriser le développement résidentiel dans l'espace urbain sur de l'individuel peu dense, limitant fortement à terme la densification (notamment lors de constructions de maisons en milieu de parcelles)



Trajectoire à court terme compatible avec la Loi Climat & Résilience jusqu'en 2026

Points de vigilance :

- Une élaboration du PLU à initier rapidement pour éviter un développement trop important de l'habitat diffus et se doter d'outils réglementaires support d'une stratégie à plus long terme compatible avec l'étape 2 de la Loi Climat et Résilience (ZAN)
- Une intervention qui devra progressivement converger à moyen et long termes vers le centre ancien et les espaces proches

Intentions

La trajectoire 2 consiste en un renforcement important du centre historique, reposant sur une politique d'intervention plus forte pour créer de nouvelles fonctions urbaines, et sur les espaces publics qui sont repensés en adéquation avec les nouveaux usages.

L'objectif est de renforcer la place du centre historique dans le fonctionnement du village : création de nouvelles activités, développement de programmes de logements avec une diversification des produits immobiliers, etc. Plusieurs bâtis et îlots ont été identifiés comme pouvant faire l'objet de projets (ancien couvent, ancien hôtel Saury notamment). L'enjeu est bien de travailler sur l'existant en intensifiant le recyclage urbain, qui ne peut être impulsé que par les collectivités territoriales, pour ensuite relancer la rénovation urbaine sur le reste du parc privé. Ce sont tous ces efforts combinés qui vont permettre de soutenir les commerces et activités déjà implantés, en faisant revenir des habitants et des activités dans le centre.

Orientations stratégiques

Renforcer et développer les fonctions économiques et urbaines du centre ancien

Le centre ancien fait l'objet d'une politique d'intervention à la fois sur le bâti et sur les espaces publics. Un îlot de projet (Couvent) fait l'objet d'un travail de définition spécifique, avec la mise en place d'un outil réglementaire : le PLU.

La commune ne peut pas seule racheter les bâtiments : le montage opérationnel devra être anticipé et encadré.

L'objectif est de créer de nouveaux usages dans le centre : activités économiques (voire commerciales), diversification des produits en habitat (du locatif, du social, etc.), équipements publics, etc.

En accompagnement, la collectivité intervient de façon importante sur les espaces publics pour accompagner la mutation du centre et des îlots bâtis repensés.

Ces interventions auront un effet induit positif : la relance de la dynamique immobilière dans le centre, avec un renouvellement progressif du parc privé de logements vacants et dégradés.

Fixer une limite claire à l'urbanisation à l'Ouest

Le développement de l'habitat se fera exclusivement dans l'enveloppe urbaine définie au futur PLU, socle juridique du projet communal. La limite de l'urbanisation à l'ouest est fixée par rapport à l'éco-quartier.

Remplir les dents creuses en zone urbaine en laissant faire le marché

Le développement de l'habitat va continuer au sein de l'enveloppe urbaine sous forme d'habitat individuel dans la continuité de l'existant d'une part, mais avec au fur et à mesure une densification progressive par la division parcellaire compte tenu des limites plus strictes de la zone urbaine.

Renforcer les liens entre le centre et le reste du village en facilitant les déplacements doux

L'objectif est de renforcer les liaisons entre le centre et le reste du village, notamment par une organisation et une amélioration des cheminements piétons / cyclables, pour faciliter les déplacements, encourager les habitants à venir dans le centre pour consommer, participer aux activités, se promener, et limiter in fine l'usage de la voiture.

Les aménagements spécifiques à prévoir

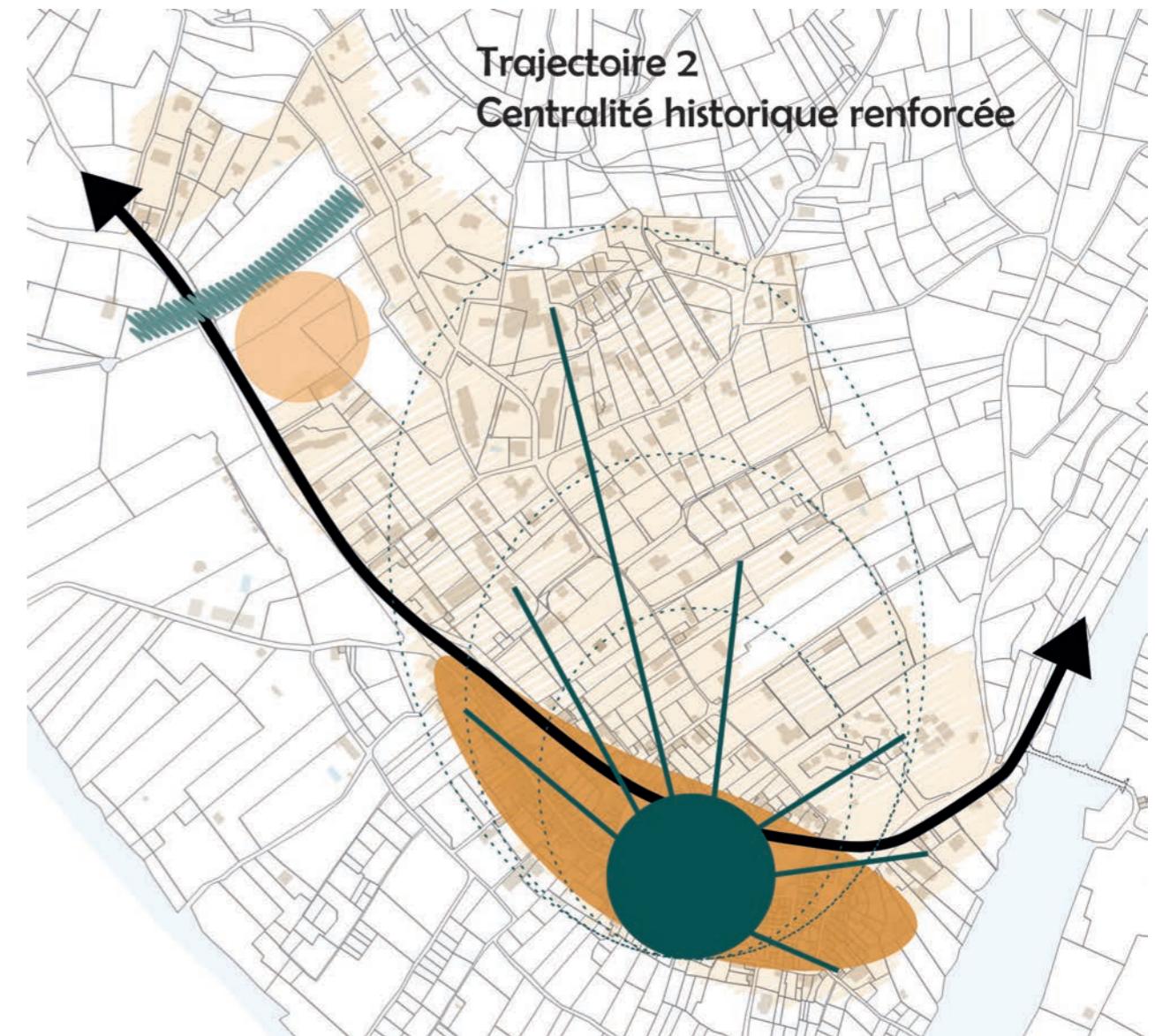
1 - Mobilités

- RD907 bis : voie partagée sur tout le linéaire entre les 2 parkings (zone de rencontre)
- Parkings
 - Pas de nouvelles poches de stationnement en-dehors des celles existantes dans le centre : développement de solutions alternatives en accompagnement (auto-partage électrique, TAD, etc.)
 - Voir comment répondre aux besoins de stationnement des futurs habitants du centre (puisque l'objectif est de refaire venir des habitants donc de créer des logements)

2 - Paysage, espaces publics

- Ouverture de l'îlot couvent vers la RD et création d'un nouvel espace public avec des jeux pour enfants

Temporalité : 2026-2040

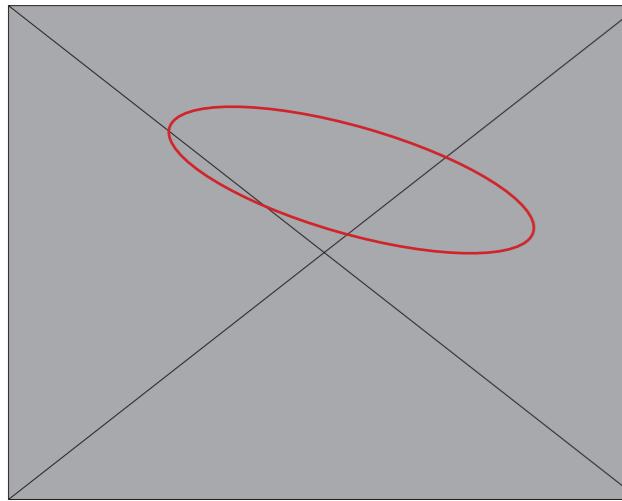
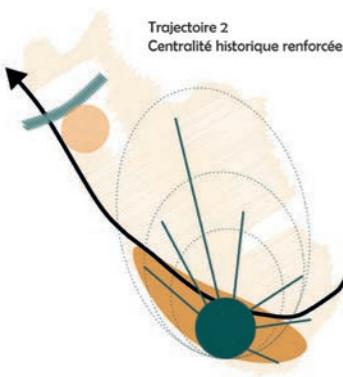


3 – Vivre et habiter

- îlot de projet (hôtel Saury + couvent + bâti école privée + station-service) : mixité fonctionnelle (habitat, activités voire commerce), réflexion déplacement de l'école (regroupement des 2 dans un bâti ?)
- Réflexion pour un regroupement des deux écoles sur le centre : recyclage du bâti actuel de l'école pour création de logements (avec mixité sociale à prévoir)
- Réinvestissement des logements vacants dans le centre : politique d'intervention pour des acquisitions complémentaires notamment pour les biens sans maîtres

4 – Dynamique économique, sociale

- La polarité commerciale revient au cœur du village avec deux interventions :
 - Intervention foncière à analyser pour recréer des espaces dédiés à de l'activité sur l'îlot de projet (Saury / Couvent), voire sur la place
 - Accompagnement des commerçants : acquisition foncière d'un local vacant sur la place pour initier la démarche «Ma boutique à l'essai»



Retrouver des espaces ouverts et végétalisés au nord du bourg ancien (cf cadastre napoléonien de 1810)



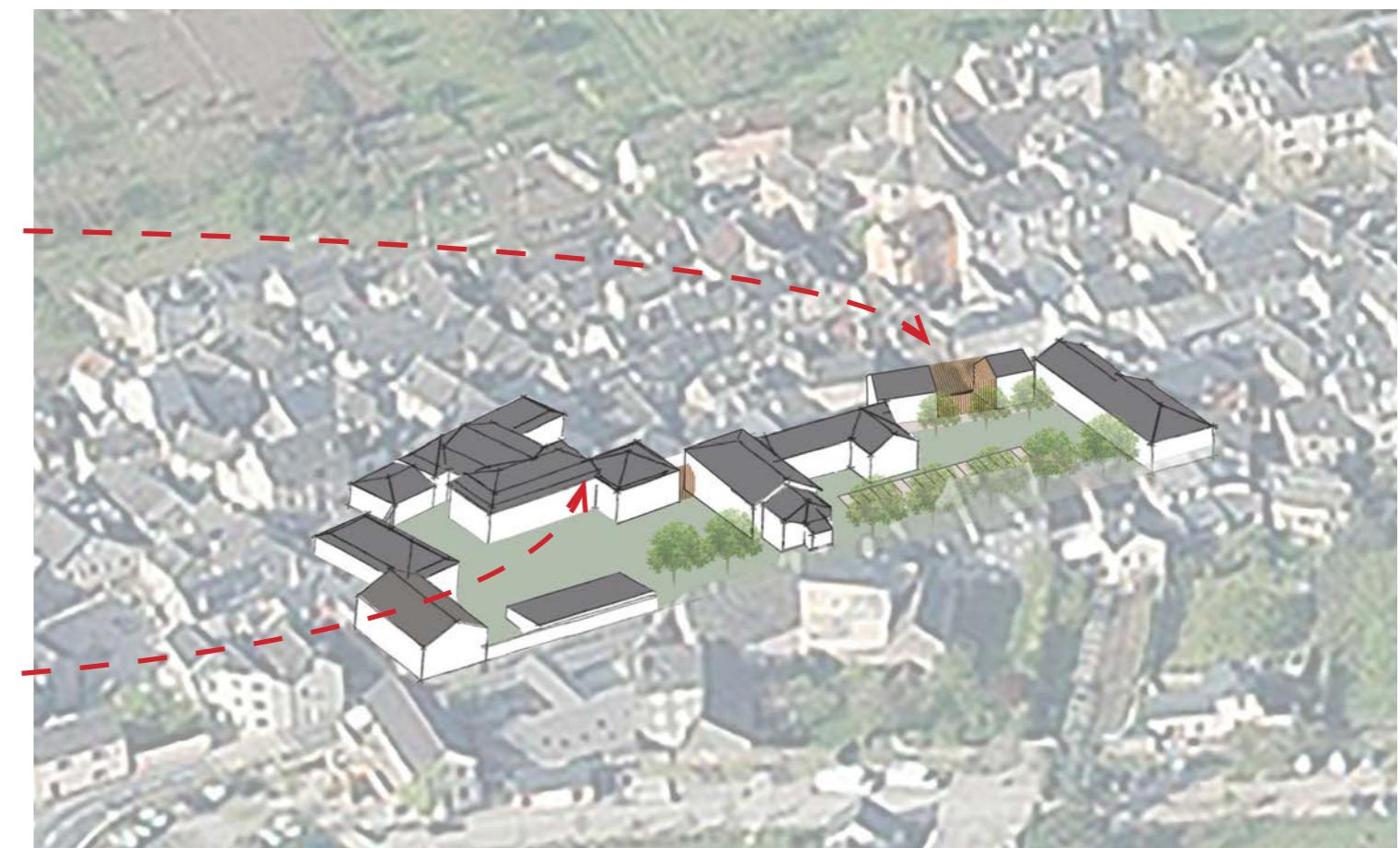
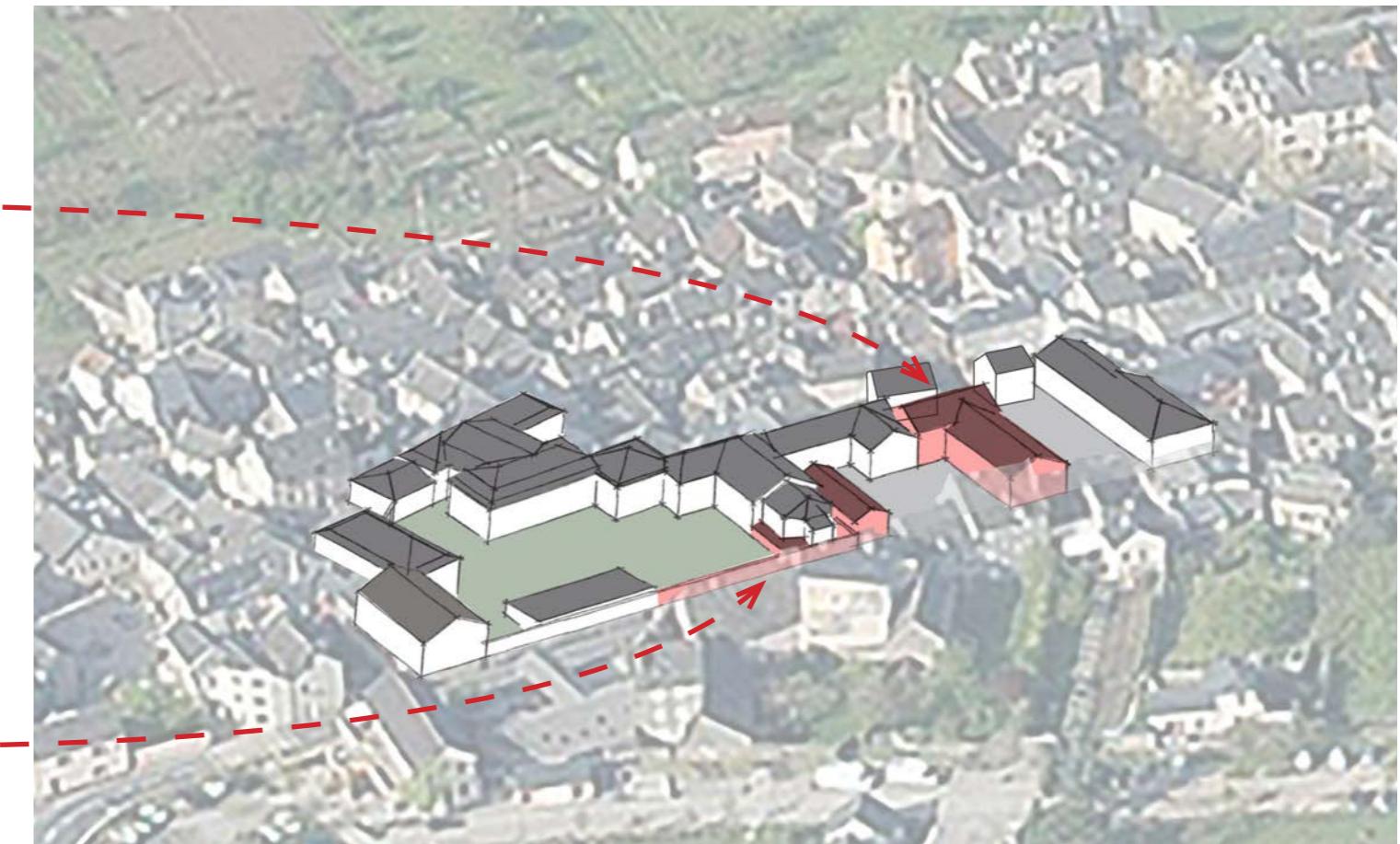
Démolition des ouvrages qui ferment l'espace tout en préservant l'esprit de cloître et un espace de transition entre la RD et le cœur du bourg

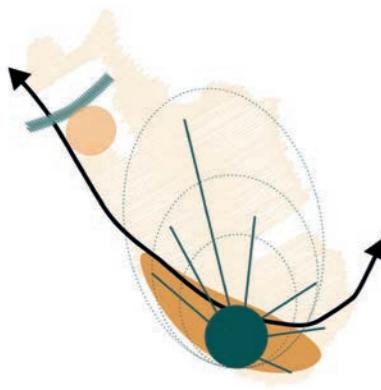


Favoriser la construction d'un habitat innovant en centre-bourg



Le couvent, lieu ouvert sur le village avec le développement d'une mixité d'usages
> exemple du «Vesseaux-Mère» (07) espaces partagés d'habitat et d'activités

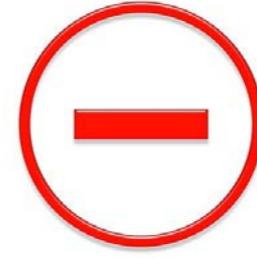




Les impacts



- Une politique d'intervention surtout axée sur le centre ancien, pour un accompagnement multiple favorisant à terme une revitalisation complète
- Une réponse à la mesure des enjeux de dégradation et sous-fréquentation progressive du centre ancien et ses commerces
 - Permet une requalification du centre, non pas à des fins touristiques mais comme véritable lieu de vie
 - Favorise des modes de vie privilégiant les déplacements piétons, la consommation de proximité, l'accès aux services et animations de la commune, la vie de quartier,...
 - Permet de limiter les coûts liés à l'étalement urbain (extension de réseaux, entretien,...), la consommation de terres agricoles.
 - La rénovation de bâtiments tels que le couvent permet de limiter les coûts, un meilleur phasage dans le temps, une flexibilité des usages,...
- Pas d'ouverture nouvelle de l'urbanisation, un scénario qui s'inscrit pleinement dans la loi Climat et Résilience : une densification progressive des espaces urbains



- Un coût élevé des interventions : un programme qui devra être phasé et s'inscrire dans une démarche multi-partenariale
- Offre nouvelle en logements et locaux d'activités qui ne correspond pas directement à la demande immédiate (nécessité de pédagogie, de recherche de porteurs de projets)
- Des montages d'opération qui ne sont pas en adéquation avec les modèles d'intervention des opérateurs de marché existants (constructeurs de maisons individuels, particuliers privés qui font rénover ou construire, bailleurs sociaux,...). Besoin de rechercher voire de structurer une offre alternative (collectif d'habitants, opérateur alternatif,...).
- Un risque de freiner à court terme la dynamique de production de logements et de croissance démographique : un projet qui s'inscrit davantage dans le temps long
- Un scénario qui suppose une évolution du document d'urbanisme avec une élaboration de PLU pour s'appuyer sur des outils réglementaires pour porter le projet



Trajectoire à court terme compatible avec la Loi Climat & Résilience à l'horizon 2040

Points de vigilance :

- Approbation du PLU = socle indispensable à la réalisation du projet communal
- Une intervention sur le centre qui devra nécessairement passer par des partenariats entre la commune, ses partenaires et des privés

Intentions

La trajectoire 3 relève d'une nouvelle organisation du village, avec une densification du centre-ville de l'autre côté de la route départementale. Cette double polarité offre la possibilité de renforcer les fonctions urbaines en s'appuyant sur une restructuration et une amélioration du stationnement et des cheminements piétons entre les deux pôles. Ce scénario s'appuie également sur une densification progressive de l'urbanisation à partir des cette nouvelle centralité, pour rapprocher au fur et à mesure les habitants des commerces, services, et éviter le renforcement et l'intensification de l'usage de la voiture.

L'intervention publique est plutôt forte, mais s'inscrit surtout dans une logique de projet public-privé qui s'appuie sur l'outil de planification urbaine, le PLU, initié précédemment.

Orientations stratégiques

Organiser le village autour de deux centralités de part et d'autre de la RD

Les contraintes fortes qui pèsent sur le centre ancien (pas de foncier disponible, mobilités complexes, bâti ancien, pas de développement au sud et à l'Est), orientent à terme le développement vers un nouvel espace en entrée Ouest, qui s'appuie sur plusieurs éléments existants structurants : l'école, la cave coopérative, le parking. Ce secteur offre des disponibilités foncières qui peuvent constituer un potentiel d'aménagement intéressant.

L'objectif est de se servir de ces opportunités foncières pour repenser l'organisation de l'entrée ouest du village avec un petit quartier mixte (habitat, commerce), plus dense, qui s'inscrit en complémentarité du centre, avec une recherche de mutualisation des stationnements.

Fixer une limite claire à l'urbanisation à l'Ouest

Le développement de l'habitat se fera exclusivement dans l'enveloppe urbaine actuelle. La limite de l'urbanisation à l'ouest est fixée par rapport à l'éco-quartier, il n'y a pas d'extension nouvelle sur des fonciers non bâtis hors enveloppe.

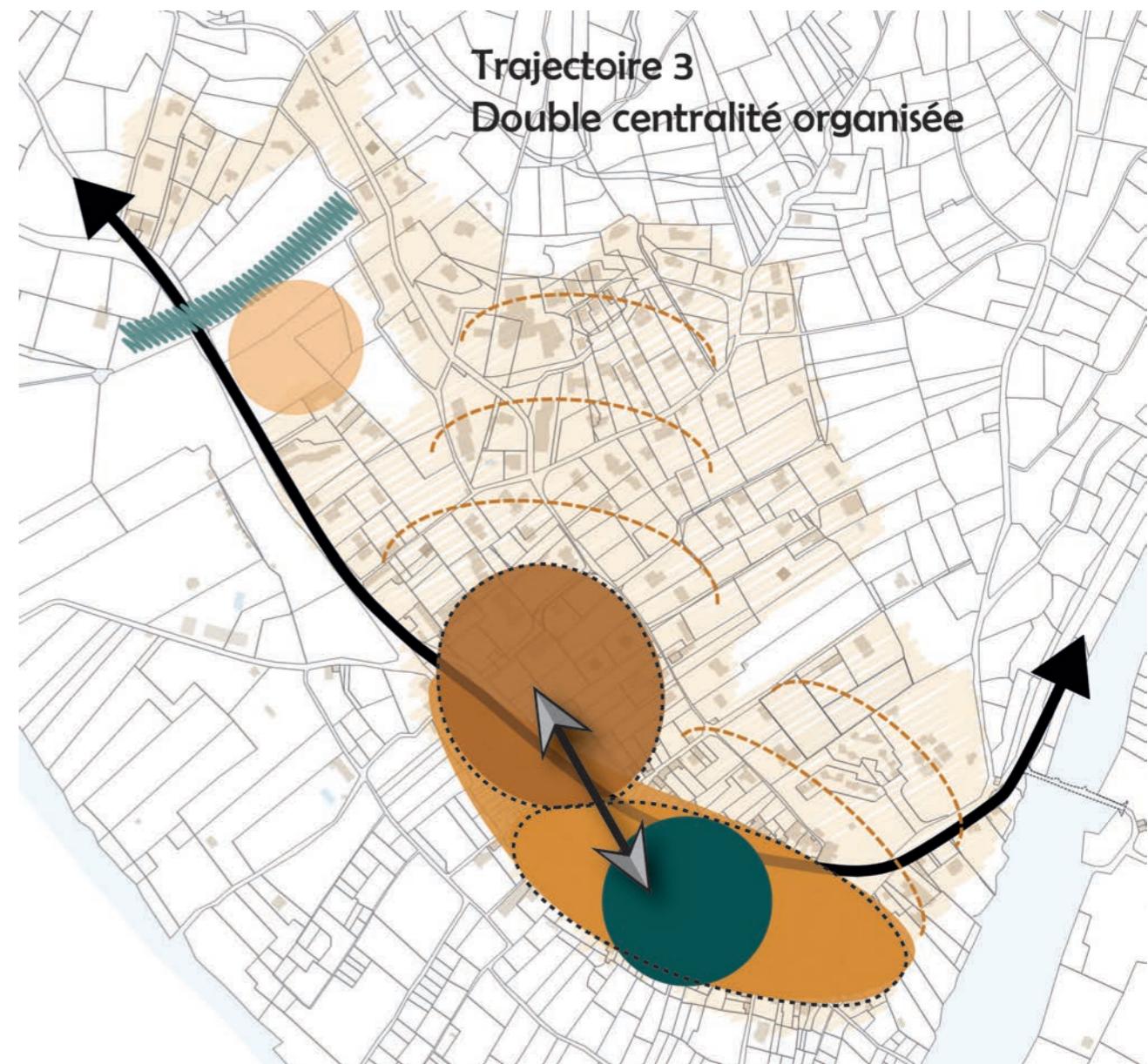
Adapter la densité de façon progressive depuis les deux centralités

Compte tenu des limites plus strictes de la zone urbaine avec la loi Climat et Résilience, le développement de l'habitat va s'organiser au sein de l'enveloppe urbaine centrale, avec une densification progressive donnée par le PLU, encourageant la division parcellaire.

Renforcer les liens entre cette double centralité et le reste du village en facilitant les déplacements doux

L'objectif est de renforcer les liaisons entre le centre et le reste du village, notamment par une organisation et une amélioration des cheminements piétons / cyclables, pour faciliter les déplacements, encourager les habitants à venir dans le centre pour consommer, participer aux activités, se promener, et limiter in fine l'usage de la voiture. Le développement du second pôle peut permettre de reconfigurer les liaisons et le stationnement.

Temporalité : 2030-2040



Les aménagements spécifiques à prévoir

1 - Mobilités

- RD907 bis : voie partagée sur tout le linéaire entre les 2 parkings (zone de rencontre)
- Parkings
 - Pas de nouvelles poches de stationnement en-dehors des celles existantes dans le centre : développement de solutions alternatives en accompagnement (auto-partage électrique, TAD, etc.)
 - Création de stationnements dans le périmètre de densification (tènement foncier à l'arrière du parking école)

2 - Paysage, espaces publics

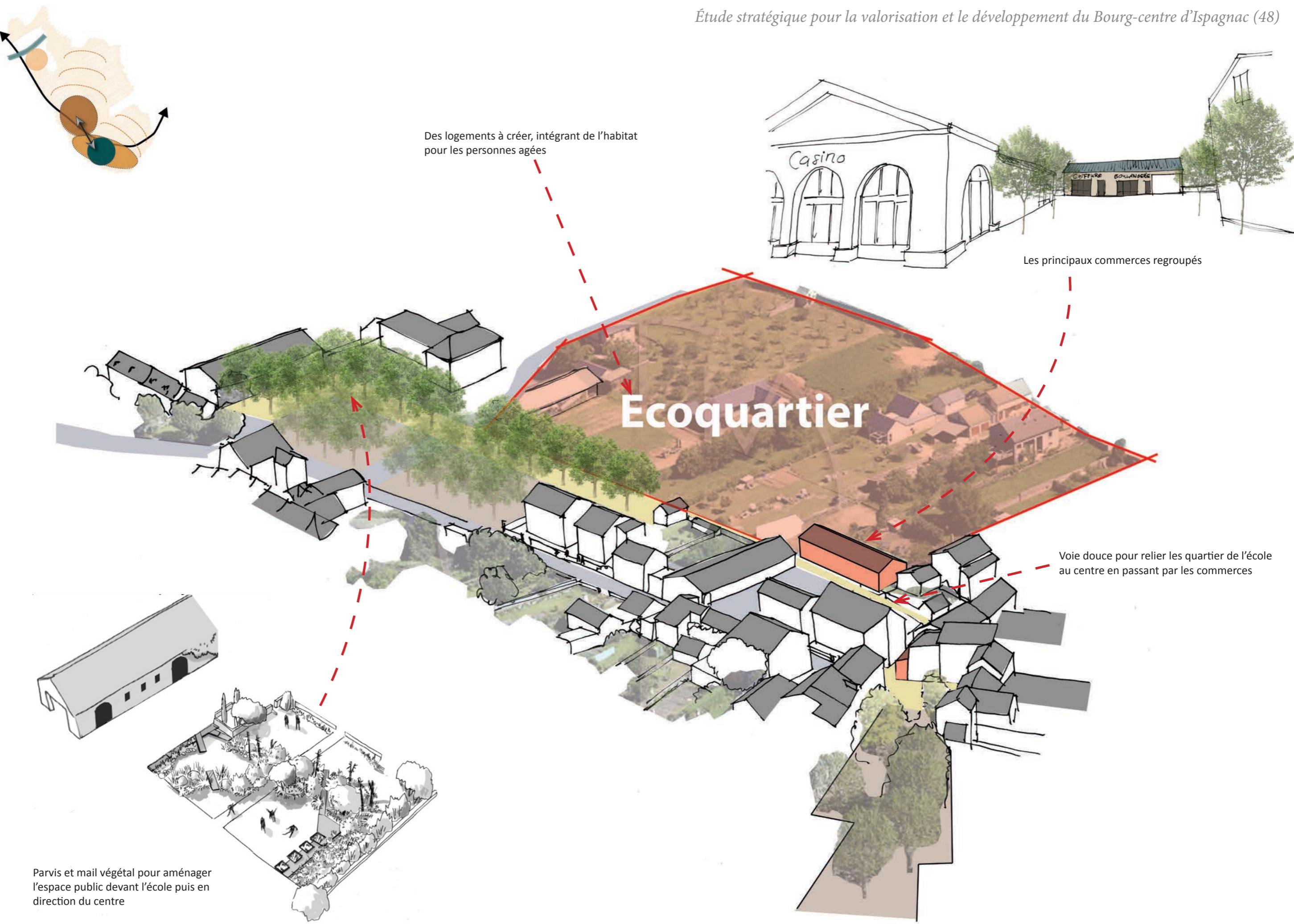
- Aménagement d'un espace public au sein de la nouvelle centralité, relié aux autres places par un réseau de cheminements adapté

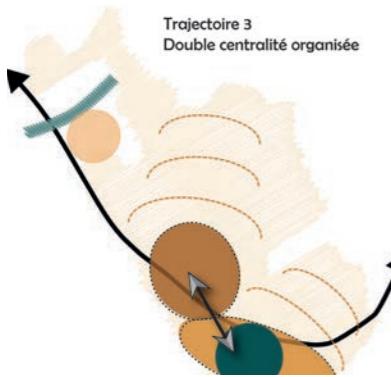
3 – Vivre et habiter

- Îlot de projet (densification foncière) : mixité fonctionnelle (habitat, commerce), intégration de l'école dans la réflexion, ouverture à l'arrière du casino pour connecter ce site au centre du village et au reste des commerces

4 – Dynamique économique, sociale

- Double polarité commerciale :
 - renforcement possible du commerce et des services dans une logique de complémentarité
 - Accompagnement des commerçants : poursuite de la politique d'acquisition foncière de locaux vacants sur la place pour favoriser le retour d'activités

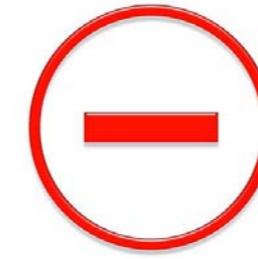




Les impacts



- Un renforcement de la centralité repensé en accroche du centre historique
- Un scénario mixant développement et renouvellement urbain : un équilibre entre un nouveau pôle de vie et le centre ancien
- La requalification du quartier de l'école qui s'est développé au coup par coup, comme dépendance au centre et non pas comme petit quartier à part entière.
- La réorganisation des fonctions avec possibilité d'un regroupement du commerce (dynamisation), amélioration des abords de l'école (inciter aux déplacements piétons).
- Nombreuses opportunités foncières à proximité du centre.
- Pas d'ouverture nouvelle de l'urbanisation, un scénario qui s'inscrit pleinement dans la loi Climat et Résilience : une densification progressive des espaces urbains
- Un projet qui peut être porté en partie par le privé «classique»



- Un scénario qui repose sur une évolution du document d'urbanisme : une élaboration de PLU obligatoire avec des outils réglementaires (OAP, PAPAG, etc.) permettant de cadrer le projet
- Urbanisation de surfaces de jardin
- Le coût des interventions si le portage est 100% public : le programme devra être phasé et s'inscrire dans une démarche multi-partenariale.



Trajectoire à long terme compatible avec la Loi Climat & Résilience à l'horizon 2040

Points de vigilance :

- Révision du PLU = mise en compatibilité loi Climat et Résilience 2030-2040
- La densification du centre va induire une artificialisation des sols qu'il conviendra de compenser pour répondre aux objectifs du ZAN

Stratégie urbaine en 3 étapes pour répondre la Loi Climat & Résilience à l'horizon 2040+

