



Cyril Gins
2 chemin de Massillargues
30700 SAINT MAXIMIN
cyril.gins@orange.fr

SARL Raphaneau Fonseca
156 impasse des Brujjs 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

Phase 3

Étude Stratégique pour la valorisation et le développement du bourg centre d'Ispagnac LE PROGRAMME D' ACTIONS



SOMMAIRE

Introduction	4
Synthèse du diagnostic	5
Du diagnostic à la stratégie de revitalisation à l'horizon 2040	6
Plan guide localisé des projets	8
Les quatre ambitions	9
Objectif n°1 Repenser les mobilités, relier le centre bourg à sa toile de vie	10
Fiche 1: requalification de la RD 907 bis dans la traversée du village	11
Fiche 2: requalification des venelles piétonnes	12
Fiche 3: Plan de signalitique à l'échelle du village	13
Fiche 4: Plan des circulations douces	14
Objectif n°2 Embellir et reconnecter le village au paysage	15
Fiche 5 : Requalifier les espaces publics du Centre-bourg	16
Fiche 5.1: Requalification de la place Jules Laget	16
Fiche 5.2: Requalification du toit terrasse de la bibliothèque et des jardins au sud de l'église	17
Fiche 5.3: Requalification de la place de l'école	18
Fiche 5.4: Requalification de la place de la pharmacie et de la place du pavillon	19
Objectif n°3 Redonner du sens au «vivre en centre-bourg»	20
Fiche 6 : Elaborer une stratégie foncière	21
Fiche 7 : Reinvestir le bâti ancien	23
Fiche 7.1 : Mettre en place une opération façade	23
Fiche 7.2 : Connaissance du bâti prioritaire / recensement / état des lieux (lien avec le PIG)	24
Fiche 7.3 : Rénovation exemplaire de bâtiments	25
Fiche 8 : Projet d'habitats inclusifs	27
Fiche 9 : Restructuration de l'îlot couvent	28
Fiche 10 : Diversifier les typologies d'habitat en centre bourg	29
Fiche 11 : Réaliser un éco quartier	30

Objectif n°4 Faire revivre la dynamique de village	31
Fiche 12 : Mettre en place une politique commerciale	32
<i>Fiche 12.1 : Réaliser un inventaire détaillé des locaux commerciaux</i>	30
<i>Fiche 12.2 : Encourager la création de nouveaux espaces de travail</i>	34
Fiche 13 : Favoriser l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles	36
Fiche 14 : Soutenir l'agriculture locale	37
Fiche 15 : Favoriser le lien social autour de l'embellissement du village	37
<i>Fiche 15.1 : Organiser un appel à projet défi créatif</i>	38
<i>Fiche 15.2 : Développement des projets artistiques dans les écoles</i>	39
Fiche 16 : Engager une politique de transition énergétique	40
<i>Fiche 16.1 : Actions pour engager la commune dans une démarche vertueuse</i>	40
<i>Fiche 16.2 : Développement de bornes pour voitures électriques et VAE</i>	41
<i>Fiche 16.3 : Rénovation énergétique des bâtiments publics</i>	42
Fiche 17 : Améliorer les équipements publics: extension de la bibliothèque	43
Conclusion:	44
Fiche 18: Se doter d'outils réglementaires pour transcrire la stratégie urbaine	45
Tableau de conventionnement	49

INTRODUCTION

La commune a souhaité engager une étude pour définir une stratégie de développement et le rôle du centre-bourg dans le maintien et l'accueil de population ainsi que la politique de développement économique et 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 doit 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, « vitrine » et espace de vie 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 bourg 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 cœur 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.

Le diagnostic a fait apparaître les grandes caractéristiques suivantes :

- 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 ?

Questionnements:

- 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 adapté et attractif dans le village
- (Re)donner du sens au bien vivre ensemble : un potentiel associatif, culturel et cultuel pour impulser des démarches participatives ?



SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

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

Paysage et patrimoine

- Un paysage préservé inscrit au coeur de la vaste plaine alluviale du Tarn
- Des paysages agricoles remarquablement ouverts offrant une fenêtre paysagère singulière dans les Gorges entre Ispagnac et Quézac
- Un village qui n'a pas connu un développement résidentiel altérant sa morphologie
- Un patrimoine historique important (couvent, église...)

- Des extensions parfois décousues notamment au nord du village et entre Ispagnac et Moline
- Une traversée par la RD 907 bis très peu qualitative et dangereuse
- Des risques d'altération du patrimoine historique majeur (couvent par exemple)

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 (neuf ou rénovation) 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
- **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**

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 contrastées de développement urbain de village, qui s'appuient sur les potentialités et projets identifiés en phase diagnostic :

Multipolarité assumée : le scénario «au fil de l'eau»

Centralité historique renforcée : une concentration des efforts et de l'urbanisation sur le centre historique

Double centralité organisée : une perspective nouvelle et ambitieuse de développement structuré de part et d'autre de la RD

4 ambitions pour le village

1

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

2

Embellir et reconnecter le village au paysage

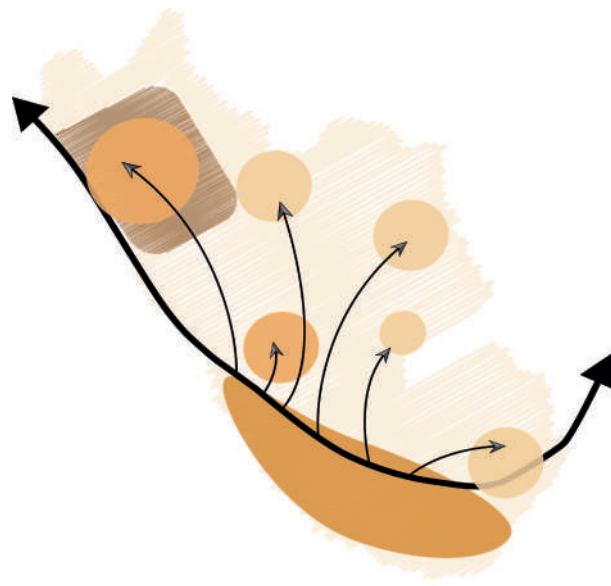
3

Redonner du sens au «vivre en centre-bourg»

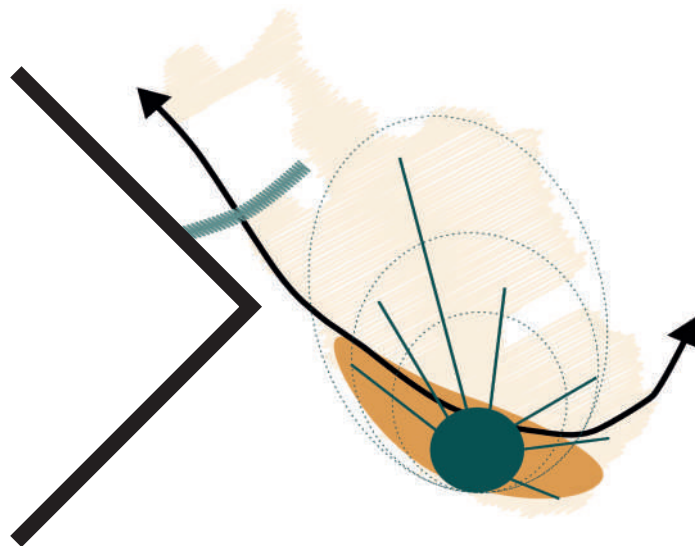
4

Faire revivre la dynamique de village

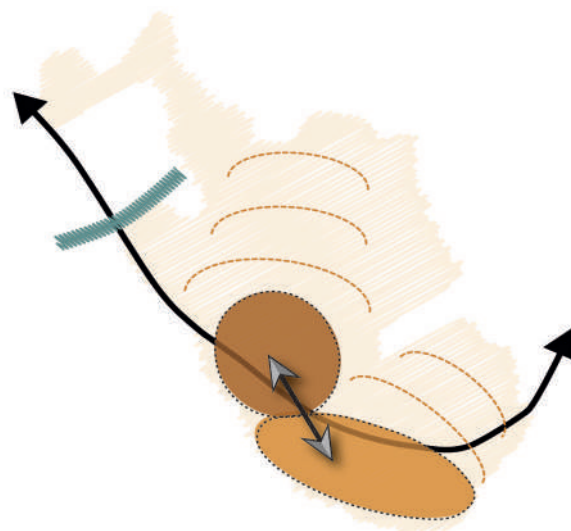
3 trajectoires urbaines



Trajectoire 1
Court Terme
Multi-polarité assumée



Trajectoire 2
Moyen terme
Centralité historique renforcée



Trajectoire 3
Long terme
Double centralité organisée

La définition de ces trajectoires servent de support pour les fiches-actions proposées ci-après.

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

Plan guide localisé des projets



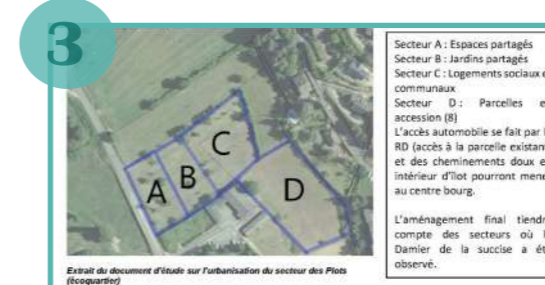
Fiche n°15.1 : Organiser un appel à projet «défi créatif» - priorité moyenne



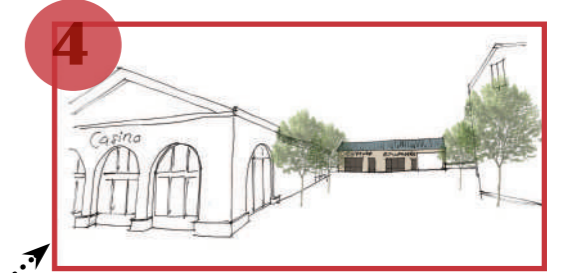
Fiche n°5.3 : Requalifier les espaces publics du centre-bourg (place de l'école) - Priorité moyenne



Fiche n°8 : Projet d'habitat inclusif - priorité forte



Fiche n°11 : Réalisation d'un Eco-quartier - priorité forte



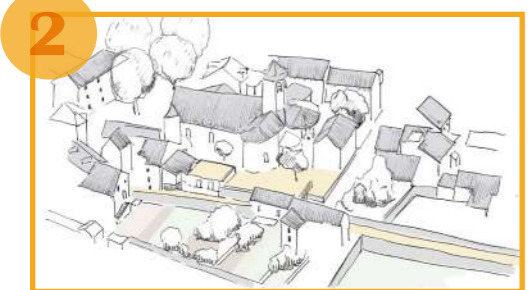
Fiche n°12 : Réaliser un inventaire détaillé des locaux commerciaux (dont vacants) et dynamisation commerciale - priorité forte



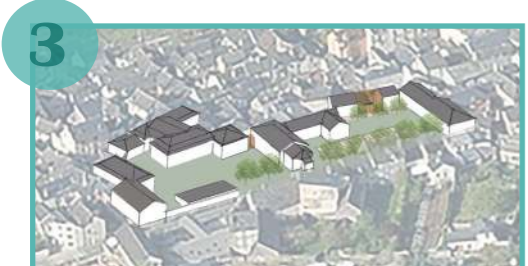
Fiche n°7.3 : Réinvestir le bâti ancien - priorité forte



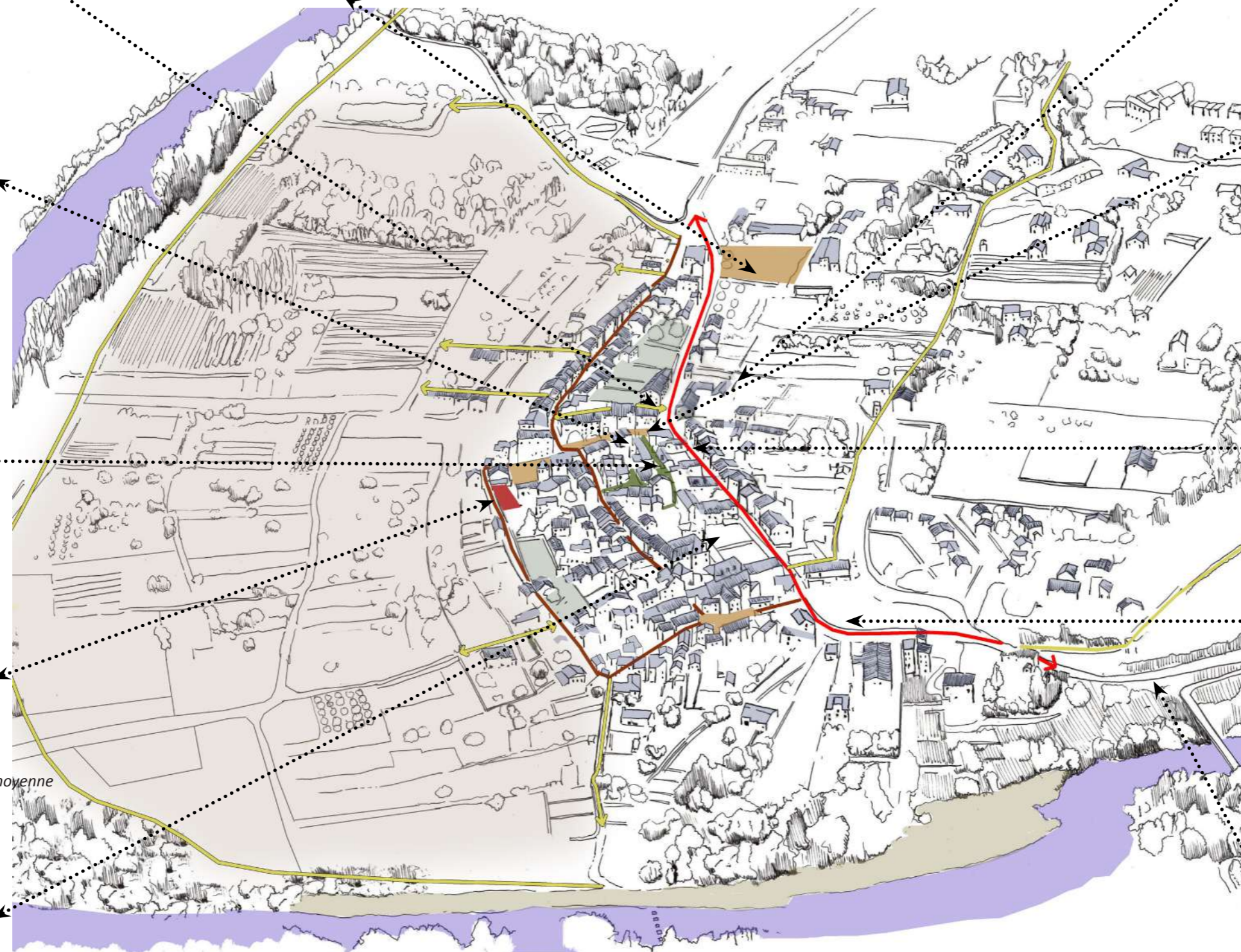
Fiche n°2 : Requalification des venelles piétonnes - priorité moyenne



Fiche n°5.2 : Requalifier les espaces publics du centre-bourg (terrasse bibliothèque) - priorité moyenne



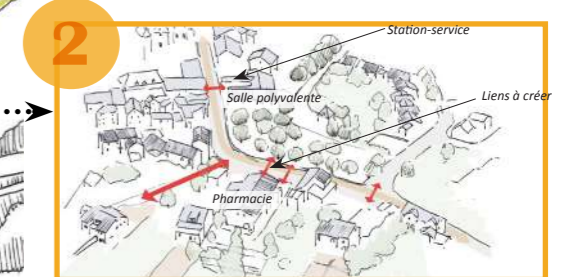
Fiche n°9 : Restructuration de l'îlot du couvent - priorité forte



Fiche n°5.1 : Requalifier les espaces publics du centre-bourg (place Jules Laget) - priorité moyenne



Fiche n°1 : Requalification de la RD 907 bis - priorité forte



Fiche n°5.4 : Requalifier les espaces publics du centre-bourg (place du pavillon) - priorité moyenne



Fiche n°4 : Identifier et organiser les circulations douces - priorité faible

LES QUATRE AMBITIONS DE LA STRATEGIE

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

1

Ambition n°1: Repenser les mobilités, relier le centre bourg à sa toile de vie



2022-2024

Qualifier et sécuriser la traversée du village

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

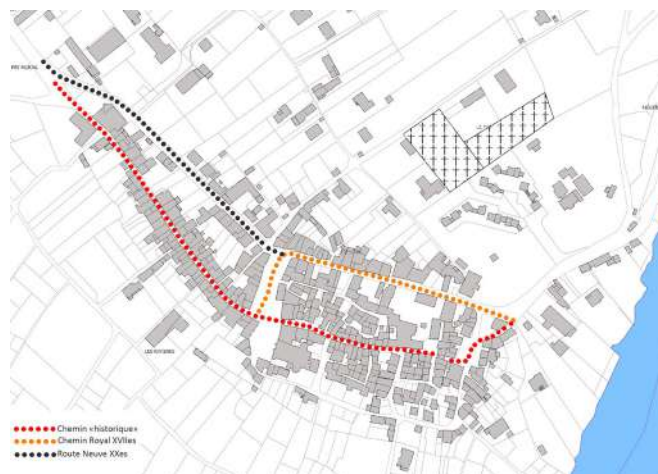
Descriptif sommaire

La rue de la ville prolongée par la rue des Barrys était l'axe structurant autour duquel s'organisait la vie et la ville d'Ispagnac.

Au XVII^e siècle, est construit le chemin Royal sur l'ancien glacis nord du bourg «reléguant» la rue de la ville en second plan. Les activités du bourg se tournent alors sur le chemin royal qui devient l'axe principal du village, toujours prolongé par la rue des Barrys.

En 1910, sous la mandature de Xavier Grégoire est ouverte la Route Neuve dans le prolongement du chemin Royal. Cette création nécessite l'ouverture de la place de la mairie pour créer une continuité entre le chemin Royal et la Route Neuve.

A partir du percement de cette voie, une partie importante de la vie commerçante du village se décale sur la «RD 907 bis» qui devient l'axe structurant du bourg. **Néanmoins, la RD 907 bis accueille un flux de véhicules légers et lourds difficilement compatible avec une vie de village apaisée.** C'est pourquoi, la municipalité d'Ispagnac souhaite qualifier au mieux la traversée du bourg depuis l'entrée Est du bourg jusqu'au site de l'écoquartier.



Evolution successive de la traversée d'Ispagnac



Le chemin royal au début du XXe siècle



La place du Marché (Jules Lageais) au début du XXe siècle avant le percement de la route neuve



La route neuve dans les années 1950



Le chemin royal aujourd'hui



Calendrier

- Recrutement d'un bureau d'études VRD et Paysagiste Juin 2021
- Esquisse/AVP Grands arbitrages/concertation : Juin 2021/ Octobre 2022
- PRO: Octobre 2022/ Printemps 2023
- Lancement des travaux : 2024

Coût estimatif

- Etude de conception (Maîtrise d'oeuvre complète) de l'entrée à Est au hameau de Molines: 84 788,00€
- Coût estimatif des travaux: 4 millions d'euros

Conseils, points de vigilance



Offrir des espaces partagés dans la traversée du chemin Neuf



Une séparation des flux est envisageable le long de la Route Neuve

Si la route Neuve a intégré le déplacement des charrois et des premières automobiles dès sa conception en 1910, le chemin royal, beaucoup plus ancien a conservé un gabarit très modeste et peu adapté aux circulations automobiles. Bordé un habitat du XIX^e siècles établi à l'alignement de la chaussée, quelques hôtels sur cour et par le mur du couvent, la transformation du gabarit de chaussée s'avère complexe.

Il conviendrait de tirer parti de cette contrainte pour proposer un espace partagé entre les piétons et les automobiles, la largeur n'étant pas suffisante pour envisager une séparation des flux sur le chemin Royal.

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Département de la Lozère
- PETR Sud Lozère
- Communauté de Communes Gorges Causses Cévennes
- UDAP de la Lozère
- CAUE de la Lozère
- Parc National des Cévennes

2025-2026

Valoriser le patrimoine du village, les espaces publics, offrir un extérieur aux habitants du bourg

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

Le bourg d'Ispagnac est irrigué, de part et d'autre de la rue de la Ville par une trame de ruelles et de venelles très peu larges. Ces rues constituent souvent le seul espace public du bourg en dehors des places principales (place Jules Laget, place Camards, la placette...) et représentent un accès à un «dehors» important pour un bâti de village parfois sans extérieur.

A l'ouest, le faubourg des Barrys présente une organisation plus simple et moins organique: il s'agit de passages qui permettent de relier, à intervalle régulier, la rue des Barrys aux jardins vivriers qui se situent à l'arrière du bâti.

A la fois nécessaires pour les dessertes locales, mais aussi espaces publics et extérieurs importants pour les habitants du village, ces espaces méritent d'être qualifiés. En effet, très souvent, ils ont fait l'objet d'aménagement sommaires et routiers avec un nappage d'enrobé imperméable.

A l'ouest, autour de la rue des Barrys, les passages, partiellement couverts ont, pour la plupart, été réhabilités de manière qualitative. Seul le passage de la Reinette est peu engageant et mériterait une qualification importante.



Croquis schématique de requalification par la végétalisation d'une rue du village



Le passage des Reinettes, un chemin de liaison à mettre en valeur



Impasse de la ville: un exemple de végétalisation et d'appropriation de l'espace public à généraliser



Des places et des rues traitées de manière très sommaire



Impasse des Vidourles : Jardin improvisé et appropriation de l'espace par les habitants

Coût estimatif

- Durée de la démarche: Etudes/animations: 10 mois
- Durée des travaux : selon la méthode choisie (entreprises ou méthodes participatives) : 6 mois à 2 ans
- Etudes et accompagnement: 30 000€
- Travaux: Entre 200 000€ et 800 000€ selon les partis retenus
- Compétences obligatoires : paysagiste, VRD, animation
- Compétences optionnelles : artistes, jardiniers, designers



Conseils, points de vigilance

Ce sont des espaces publics à considérer principalement pour l'usage des habitants et des riverains. En effet, les visiteurs de la commune empruntent davantage des voies principales (Rue de la Ville, des Barrys, place Jules Laget.)

Par ailleurs, l'un des freins pour la réhabilitation du bâti ancien dans les cœurs de village et leur utilisation par de nouveaux habitants tient pour partie à une demande «d'extérieur» et de jardin que cette morphologie villageoise ne peut offrir.

Le soin apporté à ces rues et ruelles, leur «désimperméabilisation», la constitution de réserve en pied de façade pour planter peut être le support non seulement d'une amélioration de l'image de ces quartiers mais aussi d'animations et de liens sociaux entre les habitants. L'impasse de la Ville, aujourd'hui totalement investi par les riverains constitue certainement un exemple à généraliser dans le bourg historique.

Cette reconquête de l'espace public par la végétalisation mais aussi la mise en place de mobilier adapté peut être complétée notamment sur les passages par des interventions artistiques (street art).

Enfin plusieurs animations pourraient envisagées autour de ces opérations (bourses aux plantes, ateliers de jardinage, ateliers de construction de mobilier...)

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- CAUE de la Lozère
- UDAP de la Lozère
- Parc National des Cévennes
- Région Occitanie

2027-2028

Faciliter la découverte du village et la visibilité des activités, commerces et services

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

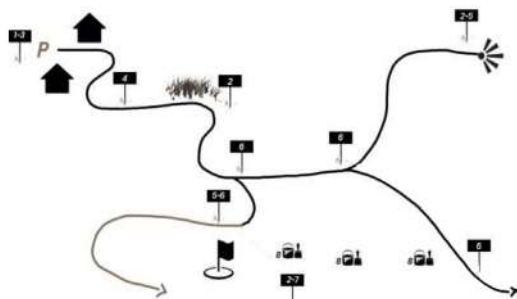
Le bourg d'Ispagnac présente l'intérêt et l'avantage de disposer de nombreux atouts caractéristiques d'un véritable «bourg centre»: nombreux commerces, services publics, restaurants, hôtels, points d'intérêts variés (berges du Tarn, entrée des gorges du Tarn et son Grand Site...)

La plupart des commerces se sont concentrés le long de la traversée pour maximiser leur visibilité (pharmacie, hôtels, supérettes, boucherie, boulangerie...). Néanmoins certains points importants se situent en dehors de cet axe principal (la poste, la bibliothèque, la mairie, l'école, les berges du Tarn, la découverte du patrimoine historique d'Ispagnac (le Couvent, l'église, le bâti vernaculaire...)).

Cette dimension d'Ispagnac, méconnue lorsque le bourg n'est découvert que depuis la RD 907 bis, mériterait d'être davantage révélée par la réalisation d'un plan de signalétique global et qualitatif.

Ce plan permettrait aussi d'orienter les visiteurs vers des rues méconnues pour imprimer un itinéraire de découverte d'Ispagnac (Rue des Vidourles...).

Il convient de rappeler qu'Ispagnac bénéficie depuis 2018 d'un règlement Local de la Publicité.



Définition générale d'un plan d'implantation des dispositifs

Délais et Coûts estimatifs

- **Durée de la démarche:** Etudes/recensement des besoins/ dessin des dispositifs: 10 mois
- **Durée des travaux:** selon les orientations envisagées entre quelques semaines pour les panneaux et quelques mois pour des aménagements plus structurels
- **Etudes:** entre 10 et 30 000€
- **Mise en place de la signalisation:** entre 20 000€ et 50 000€
- **Compétences obligatoires :** Graphiste/ paysagiste/ urbaniste, designers, BE concertation

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Communauté de Communes Gorges, Causses, Cévennes
- CAUE de la Lozère
- Parc National des Cévennes
- UDAP de la Lozère
- Région Occitanie

Les relais d'information service (RIS):

Ces dispositifs réglementaires sont des panneaux inscrits au Code de la route dont la particularité est d'être consultés à pied et dont la forme est relativement libre. Ils ne doivent pas comporter de message publicitaire, l'information ne doit pas être discriminatoire.

La signalisation d'information locale:

C'est une signalisation implantée sur le domaine public routier ayant pour objet d'informer l'utilisateur sur les différents services et activités situés à proximité. Le dispositif tient compte des demandes de signalisation des professionnels et il est élaboré par la commune ou l'EPCI qui définit la ligne esthétique et les implantations.

Réaliser une signalétique touristique autour du patrimoine rural physique ou numérique



Exemple de Relais Information Service



Exemple de signalétique numérique et sur support physique



Conseils, points de vigilance

Préalablement à la définition et au dessin des dispositifs, il convient de réfléchir au plan d'implantation général des dispositifs, leur articulation et leur complémentarité.

Il convient également d'arbitrer entre des dispositifs physiques ou numériques. Dans tous les cas la charte graphique définie devra être compatible avec la Charte de l'Opération Grand Site:

En cas de support physique:

Veiller à une cohérence générale des dispositifs et leur inscription in situ cohérente par rapport à l'organisation du bourg. Il convient donc, lors des phases études d'arrêter précisément la charte graphique des panneaux (couleurs, aux polices de caractères, aux logos, aux matériaux...) en concordance avec celle de l'OGS.

Cette signalétique peut également être envisagée sous forme numérique présentant quelques avantages:

1. Visite virtuelle de lieux inaccessibles ou disparu ;
2. Ils contribuent à élargir la fréquentation pour des usagers demandeurs d'interactivité ;
3. Ils permettent de réduire le nombre et donc l'encombrement de l'espace et le coût des panneaux matériels tout en élargissant le champ de l'information.
4. Ils offrent la possibilité de donner l'information en plusieurs langues ;

2027-2028

Favoriser la diversité des typologies de liaisons douces

Maîtrise d’Ouvrage: Commune d’Ispagnac

Descriptif sommaire

Ispagnac s’inscrit dans la vallée du Tarn autour de trois noyaux villageois principaux: Faux, Ispagnac et Molines. Ces trois «unités» sont reliées entre elles par la RD 907 bis très fréquentée par les véhicules légers et lourds en raison du caractère de porte d’entrée touristique des gorges du Tarn, de l’itinéraire bis qui permet d’éviter le col de Montmirat et de l’usine d’embouteillage de Quézac qui génère un trafic PL important entre Molines et la RD 906.

En conséquence, l’aménagement d’itinéraires doux et sécurisés pour favoriser les déplacements piétonniers entre les hameaux de la communes mais également susceptibles de relier Ispagnac à la ville centre de Florac constitue un enjeu important.

Il convient de s’appuyer sur les berges du Tarn pour créer une continuité douce semble pertinent en complément de la qualification de la traversée d’Ispagnac.

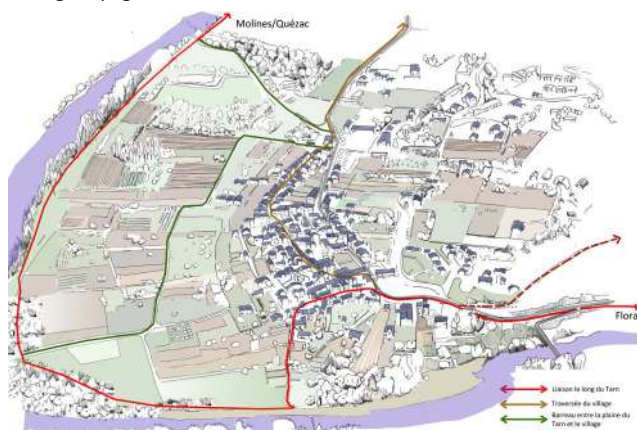
La création de «barreau» entre le Tarn et les villages serait également un moyen de lier les villages à la rivière.

Il convient également de rappeler que le bourg d’Ispagnac est traversé par le chemin Urbain V liant Nasbinals à Avignon traverse le village d’Ispagnac.

Enfin de nombreuses drailles partant des hameaux méritent également d’être signalées et prises en compte dans le futur aménagement de la traversée.



Extrait de la carte interactive du chemin Urbain V, itinéraire traversant le bourg d’Ispagnac



Développement des liaisons douces variées: le long du Tarn, dans la traversée du village, vers les coteaux...



Image de référence de liaisons douces le long d’une rivière



La douce via dans la vallée de l’Eyrieux: une identité forte dans le dessin des mobiliers et des gardes-corps.

Coût estimatif et délais

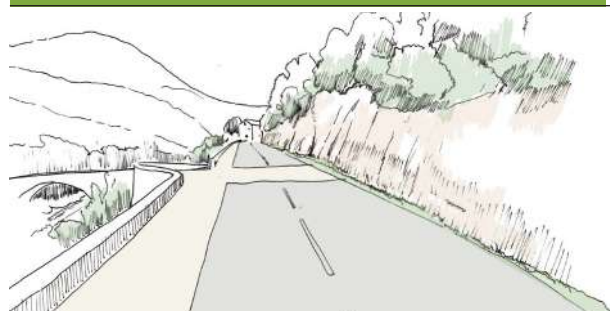
- Durée de la démarche: Etudes de faisabilité: 10 mois/ Etude de maîtrise d’oeuvre 12 mois
- Durée des travaux: Entre 1 et 4 mois selon les orientations envisagées
- Etudes de faisabilité: 10 000€, Etude de maîtrise d’oeuvre: 35 000€
- Travaux: 450 000€
- Compétences obligatoires : paysagiste/VRD

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- PETR Sud Lozère
- Communauté de Communes Gorges Causses Cévennes
- Parc National des Cévennes
- UDAP de la Lozère
- Région Occitanie

Conseils, points de vigilance

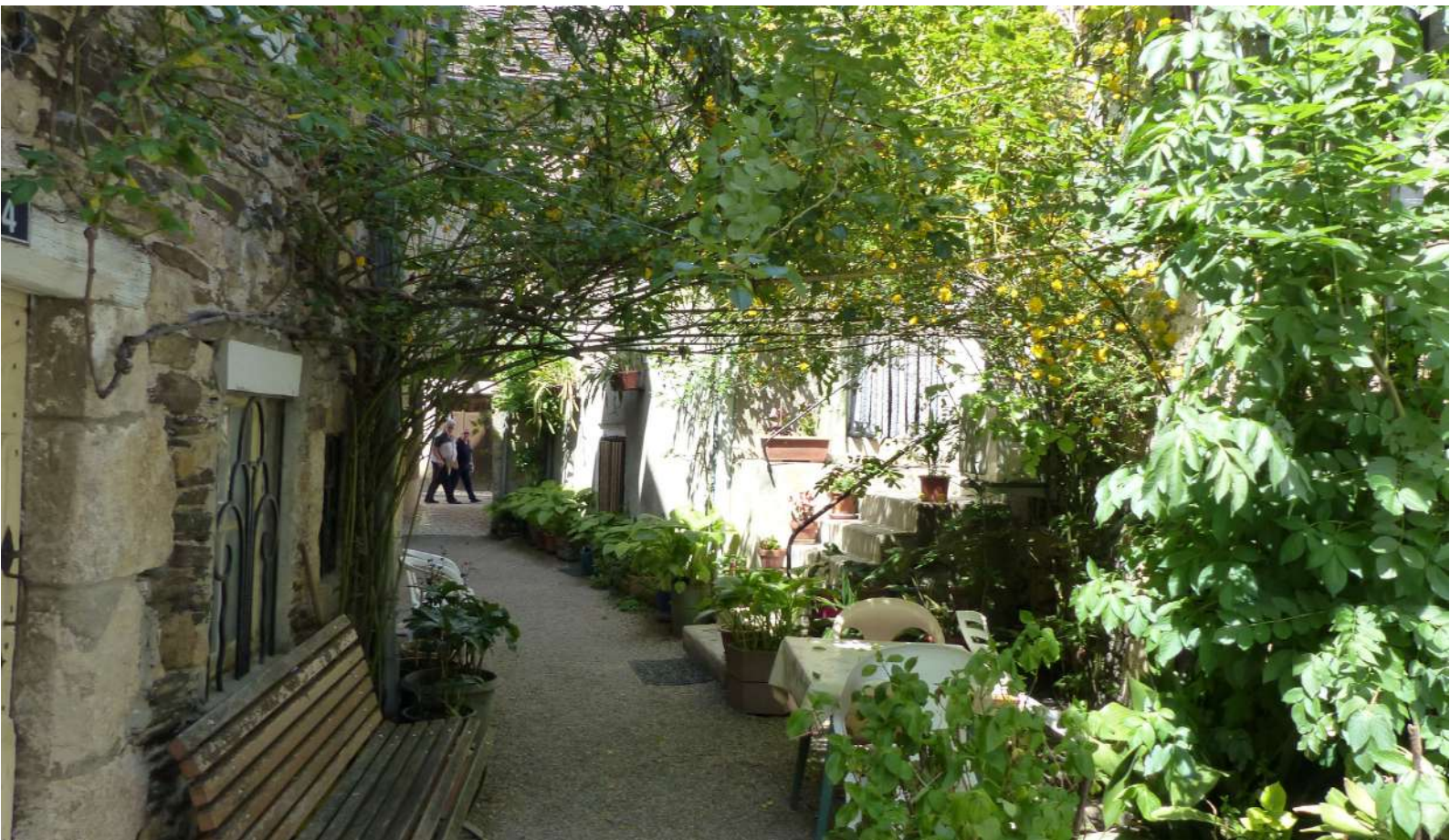


Proposition de liaison douce le long de la RD 907 bis à l’entrée est d’Ispagnac

- Il convient lors des études de faisabilités de bien hiérarchiser les différentes typologies de voies douces en fonction de leur localisation, de leur usage. Cette distinction est essentielle pour offrir une lisibilité des voies et l’adéquation de leur traitement avec leurs usages (traversée de village, promenade le long de la rivière, sécurisation de la RD 907 bis...).
- Veillez à la continuité des liaisons et des cheminements
- Offrir une identité singulière à chaque liaison par la palette des matériaux, la signalétique, le mobilier...

2

Ambition n°2: Embellir et reconnecter le village au paysage



2025/2026

La place Jules Laget: une place de village piétonne

Maîtrise d’Ouvrage: Commune d’Ispagnac

Descriptif sommaire

La place du village, Jules Laget, correspond historiquement au glacis défensif oriental du village d’origine médiévale.

Avec la constitution du faubourg des Barrys dès le XVIIe siècles dans le prolongement de la rue de la Ville, cette marge défensive a été placée au coeur du village.

Jusque dans les années 1910 la place était traversée par les charrois qui empruntaient le chemin Royal avant de s’engager dans la rue des Barrys.

Le percement en 1910 de la Route Neuve permis de libérer la place des principaux flux automobiles et d’affirmer ce lieu peu à peu comme «la place du village» sur laquelle se concentre nombre de «points de vie» du village comme la mairie, l’église, les principaux cafés et restaurants, la poste et son DAB, quelques commerces, l’accueil du marché...

Aujourd’hui, cette place est piétonne en période estivale et ouverte à la circulation en période hivernale. Quelques places de stationnements sont autorisées sur la place. La présence de l’automobile est signalée par des aménagements de sols peu qualitatifs principalement composé d’enrobé.

Pour contenir la circulation et les stationnements de nombreux dispositifs ont été mis en place: mobiliers, potelets, bacs à fleurs... qui encombrent l’espace et brouillent la lecture d’une place de village.

Délais et Coûts estimatifs

- Etudes: Recrutement d’un bureau d’études VRD et paysagiste dans un seul marché comprenant la traversée et la place: 84 700.00€
- Aménagements: Entre 700 000€ et 2M selon les matériaux utilisés
- Le délais d’études est d’environ 1 an mais suppose une position préalable très claire sur l’usage de la place et notamment sa piétonnisation partielle ou totale.



Vers une place piétonnisée?



La place du village dans les années 1900



La place du village dans les années 1900



La place aujourd’hui peu mise en valeur et très encombrée



Un traitement routier



La place, un jour de marché: Objectif: retrouver une polyvalence des usages

Conseils, points de vigilance

Il s’agit d’offrir au bourg d’Ispagnac une véritable place de village, c’est à dire un peu de «vide» au coeur du bourg. Cet espace de respiration permettrait le déploiement des terrasses, la présence de manifestations diverses, de nombreux usages informels d’une place de bourg (vélos, jeux d’enfants, boules...)

Ce parti suppose le désencombrement de la place et sa piétonnisation totale ou partielle.

Cet arbitrage ne peut découler que d’une vision globale de l’aménagement du village et d’affiner la destination du couvent, de la station service...

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- UDAP de la Lozère
- Département de la Lozère
- Parc National des Cévennes
- CAUE de la Lozère
- PETR Sud Lozère

2027/2028

Le toit terrasse de la bibliothèque et les jardins situés au sud de l'église

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

L'église participait d'un ensemble conventuel très refermé et fortifié, occupant tout l'îlot. Elle était entourée d'autres bâtiments dont certains ont été démolis dégageant l'édifice. Ainsi, le parvis prolongeant la place du village n'existait pas ainsi que l'espace au sud où devait se trouver le cloître et un jardin.

Ce secteur accueille aujourd'hui trois types d'espaces assez distincts : une place parvis directement inscrite dans le prolongement de la place de la mairie et devant être traitée en même temps que cette dernière, «une cour anglaise» donnant accès à la bibliothèque déjà très qualitative et le toit terrasse de la bibliothèque prolongé par le jardin situé au sud de l'église, véritable belvédère en surplomb de la vallée du Tarn.



Le toit terrasse de la bibliothèque à transformer en place belvédère?



La cour située au sud de l'église, un espace public sous la forme de cour anglaise.



La place de l'église en 1810

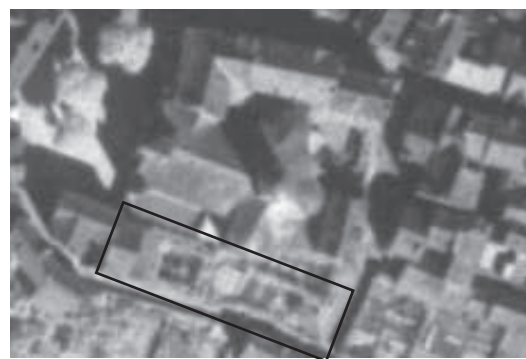


Photo aérienne de 1963 où l'on peut identifier le cloître et un jardin qui ont laissé place aux espaces en belvédère.



Le toit terrasse de la bibliothèque et le sud de l'église largement ouvert sur le grand paysage et en très belle exposition : Des usages et un traitement a davantage marqués



La place - Parvis de l'église



Référence d'un toit terrasse aménagé

Délais et Coûts estimatifs

- Le délais d'études est d'environ 6 mois à 1 an à rapprocher d'une réflexion sur l'avenir de la bibliothèque.
- Etudes: Entre 10 000€ et 45000€
- Aménagements: Entre 150 000 et 500 000€ selon les orientations envisagées

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- UDAP de la Lozère
- Département de la Lozère
- Parc National des Cévennes
- CAUE de la Lozère
- PETR Sud Lozère

Conseils, points de vigilance

Aujourd'hui, seule la «cour anglaise» desservant la bibliothèque est traitée de manière qualitative avec une place du végétal importante. A l'inverse, le toit terrasse de la bibliothèque comme la partie sud de l'église sont des «arrières» peu aménagés alors qu'ils offrent des situations de belvédère particulièrement remarquables. Le parvis de l'église, tout comme la place de la mairie, est très fortement encombré. Il conviendrait de proposer davantage de «vide» pour permettre une variété d'usages ou décliner la thématique du cloître.

2025-2026

Requalification de la place de l'école

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

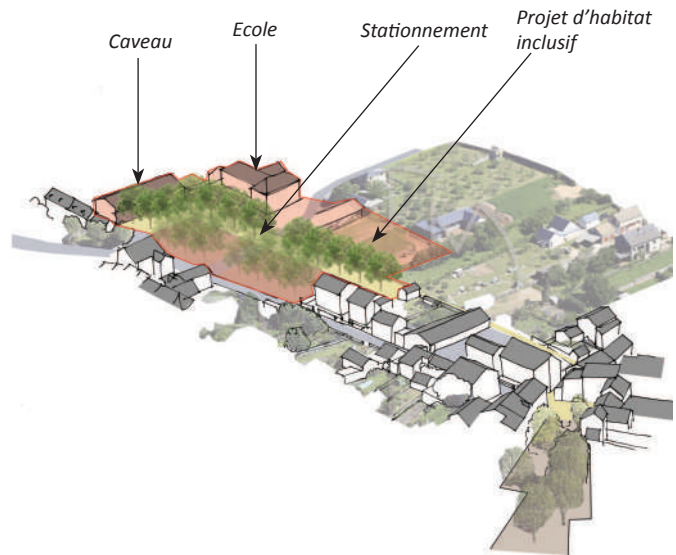
Descriptif sommaire

Ce quartier s'est largement développé à partir des années 1960 amorçant le déplacement, vers l'ouest, du centre de gravité d'Ispagnac. En effet, se concentrent sur ce secteur l'école, élément majeur pour la vie du village, des activités commerciales (caveau et hôtel) et un vaste stationnement qui fait le pendant avec celui du Pavillon permettant de désengorger le village.

Néanmoins, la plus grande partie de ce secteur est occupée par un vaste parking situé à l'entrée ouest du bourg ne permettant qu'un parvis réduit pour l'école du village. Les espaces sont peu lisibles et peu hiérarchisés, les voitures pouvant accéder à tous les secteurs de la place générant un nappage d'enrobé généralisé.

La trame des platanes qualifie heureusement fortement l'espace.

Par ailleurs au nord de cette place, quelques terres agricoles enclavées représentent un enjeu fort de développement du bourg dans la perspective de re-polariser la dynamique d'Ispagnac autour de son centre. A cet égard, la commune envisage la construction d'habitas inclusif (fiche n°8).



Un quartier situé à l'entrée ouest du bourg à fort enjeu



Image de référence d'une requalification d'un stationnement



Le stationnement



L'école d'Ispagnac

Conseils, points de vigilance

Une place à très fort enjeu dans son rôle d'articulation avec un développement possible d'Ispagnac autour de ce grand rectangle.

En conséquence, l'aménagement de la place de l'école ne peut se penser qu'aux termes d'une réflexion sur le devenir des espaces libres situés au nord du site.

Il conviendra alors de réfléchir aux places de stationnement nécessaires pour limiter l'engorgement du centre ancien, à envisager l'articulation de la place avec la Route Neuve, à la définition du parvis de l'école et à l'usage même de cette place en fonction des projets «urbains» qui vont l'entourer.

Délais et Coûts estimatifs

- Etudes préalables de définition des possibles autour de la place, réflexion autour de la constitution d'un nouveau quartier: 1 an
- Etudes de maîtrise d'oeuvre: 10 mois

Coûts:

- Etudes: Entre 30 000€ et 70 000€
- Aménagements: entre 500 000€ et 1,5M€ selon les options retenues

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Communauté de communes Gorges, Causses, Cévennes
- Département de la Lozère
- Parc National des Cévennes
- CAUE de la Lozère
- PETR Sud Lozère

2025-2026

Requalification de la place de la pharmacie et du pavillon

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

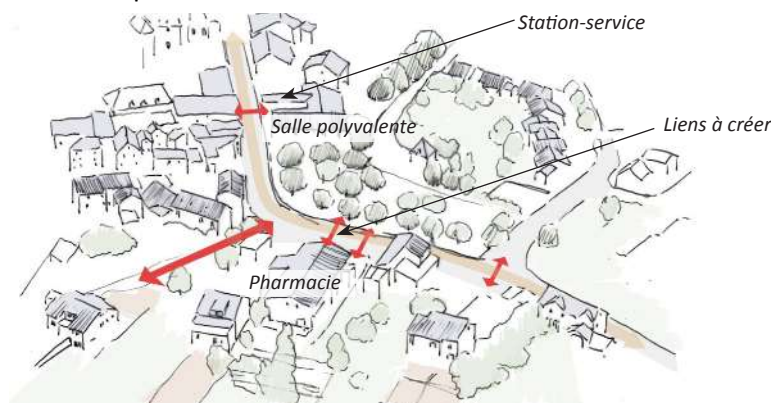
Ce quartier fait le pendant de la place de l'école pour l'entrée Est d'Ispagnac. En effet, il concentre, sur sa périphérie, plusieurs activités essentielles pour la vie du bourg: la pharmacie, le cabinet médical, le CCAS, la salle polyvalente du Pavillon, la station service...

Il convient également de noter la présence d'un vaste espace de stationnement permettant d'assurer la desserte du centre bourg ainsi qu'un espace pour les campings cars.

Cet espace est relativement qualitatif en raison de la trame arborée constituée de platanes très présente, du petit Pavillon autour duquel s'organise l'espace et du parc du CCAS bordé par des constructions mitoyennes à la morphologie qualitative.

Néanmoins, cette place est coupée de la pharmacie et du cabinet médical d'une part mais également du centre ancien par la RD 907 bis qui induit une véritable rupture. Il convient de proposer un aménagement qui sécurise le passage de la RD 907 bis marquant plus clairement l'entrée Est du bourg.

Une réflexion sur certains fonciers notamment la salle du pavillon mais également le devenir de la station service (même à long terme) semble important pour pouvoir se projeter dans la définition d'une nouvelle fonction urbaine de la place.



Délais et Coûts estimatifs

- Etudes nécessaires au devenir (à long terme) de la station-service, de la salle du Pavillon et du parking des campings cars: 1 an
- Etudes de maîtrise d'oeuvre: 10 mois

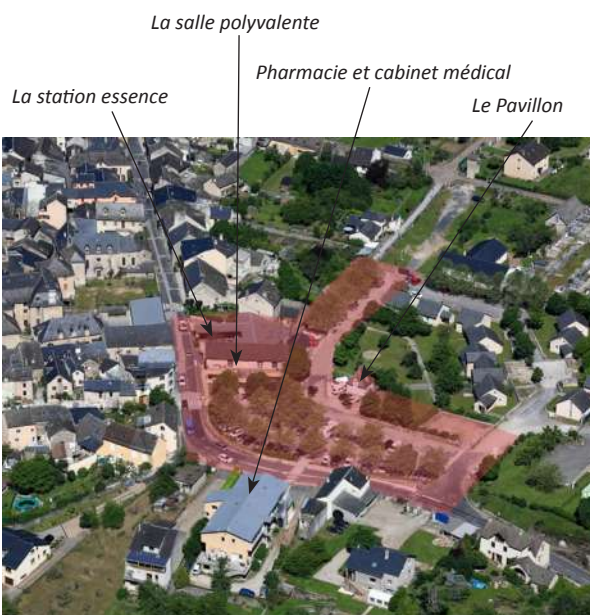
Coût:

- Etudes: entre 10 000€ et 45000€
- Aménagements: entre 100 000€ et 500 000€ selon les options retenues

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Département de la Lozère
- Parc National des Cévennes
- CAUE de la Lozère
- PETR Sud Lozère



La salle du Pavillon et la station-service depuis la RD 907



La place de la pharmacie et la place du Pavillon coupées par la RD 907 bis



La place du Pavillon

Conseils, points de vigilance

Cette place est relativement qualitative dans son aménagement actuel. En revanche, une réflexion doit être menée sur les accroches à envisager entre la place du Pavillon et la partie sur de la RD 907 bis qui introduit une véritable coupure.

L'usage de cet espace peut avoir des répercussions sur les aménagements du reste du village (piétonisation totale ou partielle de la place de la mairie, anticiper la constitution d'un véritable petit quartier. à l'est du bourg..)

3

Ambition n°3: Redonner du sens au vivre en «centre bourg»



2023/2024

Se doter d'une stratégie foncière à intégrer au futur PLU

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

Une étude de stratégie foncière permet à un territoire de se doter d'une vision de long terme en anticipant et ainsi en maîtrisant le prix du foncier dans la durée. Ce genre d'étude permet de fixer un cap à suivre et apporte une réelle aide à la décision lorsque la question d'une éventuelle acquisition se pose. Elle constitue donc un atout pour envisager le développement d'un territoire.

L'objectif est d'identifier des parcelles à enjeux de développement (économie, habitat, tourisme, agriculture, etc.), c'est-à-dire les secteurs non bâtis destinés à l'urbanisation future, les friches à requalifier, les secteurs urbains à densifier ou à réorganiser, les secteurs mutables, les bâtis stratégiques, etc.

Cette étude se décline généralement en deux grandes phases :

1. Diagnostic : permet de dresser un cadrage pour connaître la dynamique des marchés (prix, offre / demande, besoins, capacité d'investissement des ménages dans le logement etc.) et une analyse du potentiel foncier (bâti et non bâti).
2. Le programme d'actions foncières à mener : caractérisation du potentiel foncier, hiérarchisation, planification des interventions, chiffrages par ratios.

Le diagnostic peut également intégrer une approche fine sur la consommation foncière. Si celle-ci se fait généralement dans le cadre du PLU, dans l'attente de l'élaboration de ce document, elle peut être détaillée dans la stratégie foncière.

Délais et Coûts estimatifs

Élaboration de l'étude de stratégie foncière :

- Durée de procédure : 6 à 8 mois
- Tranche ferme : 15 à 20 K€ + 5 à 10 K€ si approche pré-opérationnelle détaillée
- Compétences obligatoires : urbaniste, architecte, SIG
- Compétences optionnelles : expertise immobilière / expert foncier (si approche pré-opérationnelle)

L'étude peut être menée avec une approche complémentaire sur le foncier agricole, en lien avec la SAFER.

L'EPF est un acteur à associer dans le Comité de Pilotage.

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- EPF Occitanie
- Région Occitanie
- SAFER (pour le volet agricole)
- Guide méthodologique à destination des acteurs de l'aménagement

La stratégie foncière peut aller plus loin, avec une 3ème phase pré-opérationnelle plus poussée. Pour chaque parcelle ou bien stratégique, pourra être réalisé :

- une évaluation des biens
- une étude de mutabilité
- la mise au point d'un schéma d'évolution du foncier avec des scénarios d'aménagement et leurs implications foncière, le phasage des acquisitions, les durées de portage.
- évaluation sommaire (ou détaillée suivant le nombre) des biens afin de permettre le passage en phase opérationnelle

D'une manière générale, la stratégie devra aboutir à une présentation des sites sous forme de fiches détaillées.

Gérer le foncier, une

ressource non renouvelable

Le foncier, support de tout projet d'aménagement, est une ressource précieuse et limitée. Une stratégie foncière est nécessaire pour gérer cette ressource et indispensable pour activer des leviers alternatifs à l'artificialisation des sols : augmenter le taux de renouvellement urbain, accroître raisonnablement la densité des opérations de logements, diminuer la vacance de l'habitat et les locaux commerciaux, préserver les terres agricoles les plus fertiles ..

Conseils, points de vigilance

Réalisation de la stratégie foncière avant le PLU :

Avantages :

- Le potentiel foncier étant identifié et analysé, le PLU s'empare des résultats.
- Le diagnostic réalisé dans le cadre de la stratégie allège en partie celui du PLU.

Inconvénients :

- Si le PLU tarde à se réaliser après la définition de la stratégie foncière, des outils peuvent manquer et des sites stratégiques peuvent être aménagés et construits sans cadrage amont. Cela peut avoir des impacts sur la concurrence des projets et remettre en question la stratégie foncière définie.

Réalisation de la stratégie foncière pendant le PLU

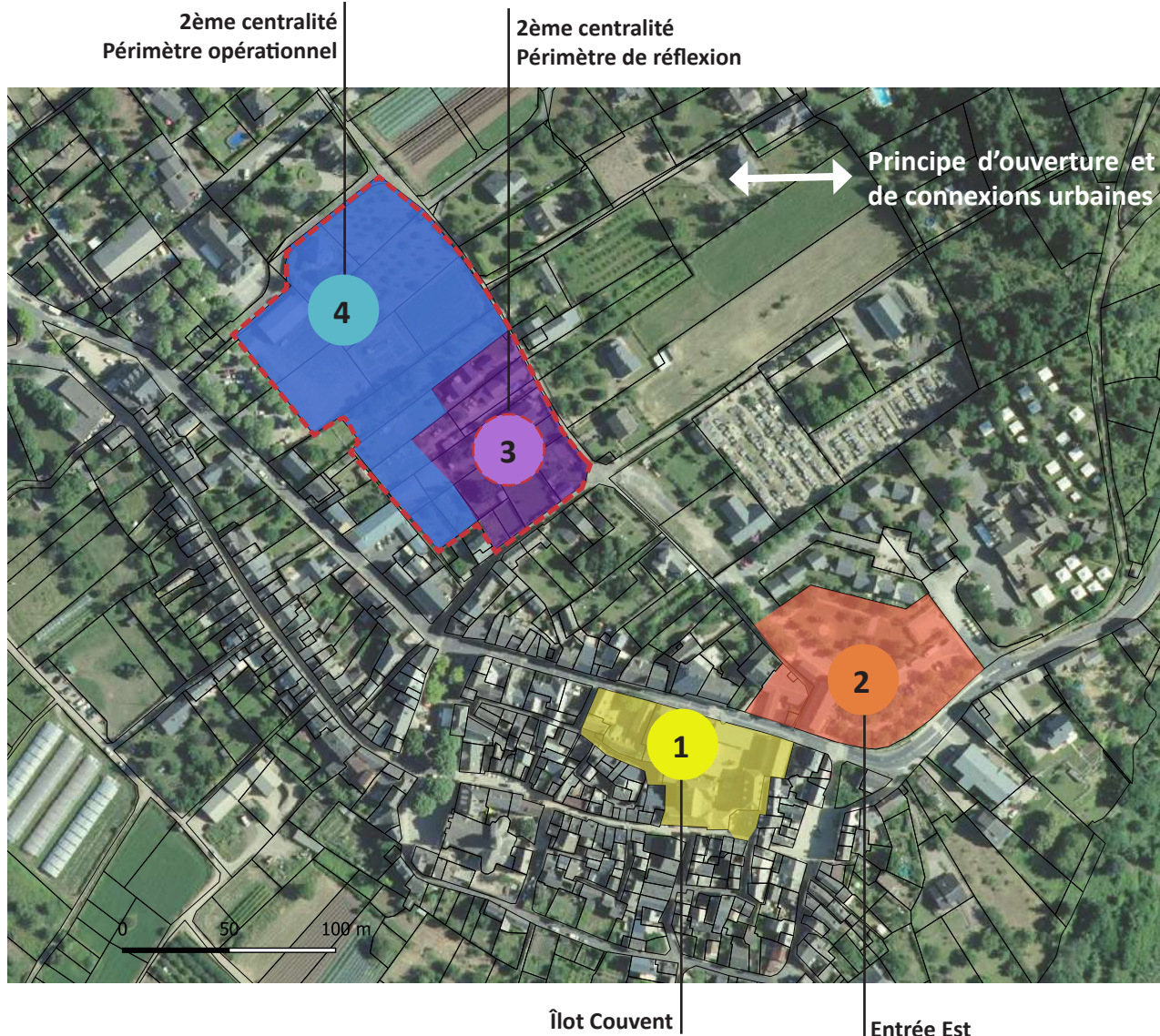
Avantages :

- Situation idéale où la stratégie foncière et le PLU s'alimentent mutuellement pour une optimisation et une cohérence globale des actions de la collectivité.
- Utilisation directe des outils PLU (PADD, OAP, zonage...).

Inconvénients :

- La stratégie foncière constitue un coût supplémentaire.

Les quatre secteurs à enjeux



	Périmètre réflexion	Enjeux urbains	Fonctions urbaines	Propriété	Portage
1	3 800 m ²	Restructuration du bâti ancien Îlot à ouvrir sur la RD et sur le centre : enjeu de couture urbaine nord-sud Élément patrimonial à valoriser	Habitat Activités (services) Tiers-lieux Espace public	Privée	Public Privé
2	5 700 m ²	Aménagement global de l'entrée Réflexion sur la station service : à intégrer à un aménagement autour de la salle du pavillon Réflexion sur le devenir de la salle dans une logique de complémentarité avec l'autre salle polyvalente	Équipement public Stationnement Logement social	Publique	Public
3	15 000 m ²	Aménagement global du quartier Périmètre de réflexion élargi : organisation du développement du village en épaisseur depuis le centre ancien, avec une ouverture	Habitat (dont habitat inclusif) Activités (services, commerces de proximité) Espace public	Privée	Public (étude)
4	10 700 m ²	Densification sur un 1er espace urbain actuellement non bâti = périmètre opérationnel à court et moyen terme		Privée	Public Privé

2023/2025

Actualiser l'opération façade

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

Depuis 2015, la commune d'Ispagnac a instauré, dans le but de mettre en valeur et redynamiser son patrimoine architectural, une aide financière pour les propriétaires privés désireux de procéder à une restauration de leurs façades et de leurs toitures.

Les bâtiments éligibles se situent dans le périmètre s'étend sur l'ensemble de la commune pour les façades, et sur le périmètre de le SPR pour les toitures pour les bâtiments construits avant 1956 uniquement. L'intervention concerne l'ensemble des façades vues depuis l'espace public concerné (façade principale, pignons).

Certains travaux de mise en valeur peuvent également être subventionnés : décors peints, réparation d'un élément en pierre de taille, restauration de portes anciennes,...

L'aide pour les enduits dépend de la surface concernée et du nombre de couches d'enduit avec un plafond.

Cette opération a eu un impact non négligeable dans le bourg avec le ravalement de plusieurs maisons. Sur un aspect plus qualitatif, cette incitation favorise les pratiques utilisant les savoir-faire traditionnels. L'aspect extérieur du bâti participe de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité du centre, d'autant plus en secteur dense où les façades constituent l'élément majeur du paysage urbain. La pérennité du bâti passe également par l'utilisation des bonnes techniques.

La mise en place d'un nuancier constituerait un outil d'appui complémentaire.

Un volet coercitif peut être associé en sollicitant la Préfecture pour inscrire la commune sur la liste des communes pouvant utiliser le droit d'injonction à des fins de ravalement des façades d'immeubles conformément à l'article L132-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Des ateliers de sensibilisation peuvent être organisés par le Parc ou le CAUE. Des organismes de formation tels que l'école d'Avignon proposent des journées de formation pour la mise en œuvre d'enduit à la chaux, de peintures à l'ocre, etc. Certaines communes ont organisé des séances collectives et encadrées de confection de peinture et d'application sur les volets.



Liens utiles
<http://www.loriol.com/ville/operation-volets-3>

Coût estimatif

Poursuite de l'opération façade :

- Actualisation des montants d'aides : tendre vers une prise en charge à 50% (compte tenu de l'inflation, les aides actuelles sont devenues peu incitatives)
- Budget annuel : 15 à 20 K€ (environ 5 projets par an)

Une convention de partenariat peut être envisagée pour l'intervention de la fondation du patrimoine sur certains types de travaux.

Des enduits isolants à base de chaux (chaux diathonite par exemple) pourraient être soutenus.

Conseils, points de vigilance

Prolonger l'opération façade :

Avantages :

- De nombreuses façades restent à restaurer avec un fort potentiel d'amélioration du cadre bâti.
- Pérenniser les savoir-faire.
- Amélioration de la qualité énergétique du bâti dans le cas d'enduits isolants.

Inconvénients :

- Nombre limité de projets pouvant être accompagnés compte tenu du coût financier pour la commune.

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Région Occitanie
- Fondation du patrimoine
- Architecte conseil du PNC et l'Architecte des Bâtiments de France

2023/2024

Connaissance du bâti prioritaire / recensement / état des lieux
(lien avec le PIG)

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

Comme de nombreux centres anciens, celui d'Ispagnac regroupe de l'habitat vacant et dégradé. Les bâtiments vacants ne correspondent pas systématiquement aux plus vétustes ou au plus contraignants (accès, ensoleillement, surface réduite,...) car les situations dépendent également des possibles blocages liés à la propriété foncière (rétention, successions, revente,...).

L'étude pré-opérationnelle du programme PIG engagée en 2016-2017 par la communauté de communes n'a pas fait de zoom spécifique sur Ispagnac. On manque donc de données pour connaître précisément l'état du parc de logement.

Il semble que les principales difficultés se concentrent sur des maisons de ville intramuros, situées sur des îlots denses et sans espace extérieur qui présentent les plus grands signes extérieurs de vétusté et la plus grande vacance. Les maisons ou immeubles de faubourgs, situées le long de la route départementale, plus impactés par les nuisances sonores de la route présentent un aspect côté route peu valorisant. Si pour certains, des travaux sommaires (ravalement) peuvent être suffisants, les maisons les plus délabrées nécessitent des rénovations lourdes accompagnées.

La dynamique de mutation du bâti est complexe et nécessite généralement un accompagnement de la collectivité pour soutenir l'initiative privée ou des interventions publiques directes (rachat et rénovation de biens avec ou sans l'EPF) pour lesquelles des études de faisabilités sont à mener.

Le renouvellement d'un PIG «en faveur d'un habitat durable attractif et solidaire» pour la période 2022-2025 doit être l'occasion d'amplifier la mobilisation du dispositif sur la commune. Des études plus fines sur les bourgs centres principaux sont prévues, auxquelles pourrait prétendre Ispagnac.

Délais et Coûts estimatifs

Etude de recensement, hiérarchisation objectifs: entre 20 et 30K€

L'objectif du nouveau PIG vise 205 logements par an sur tout le périmètre d'intervention. Au total, cela représente une contribution financière de près de 10,8 M€ de l'Anah et 1,4 M€ du Conseil départemental de la Lozère.



Maison en ruine constituant un bien sans maître

Conseils, points de vigilance

Mobiliser le PIG sur Ispagnac :

Avantages :

- Faire bénéficier de l'accompagnement de l'opérateur PIG (animation, appui technique).
- Faire bénéficier des aides importantes avec retombées pour l'économie locale.

Inconvénients :

- Permanence mensuelle à Florac, peu de visibilité du dispositif sur Ispagnac.

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Région Occitanie
- CC Gorges Causses Cévennes
- ANAH
- EPF

2023/2024

Rénovations exemplaires de bâtiments : Opérations avec (ou sans) restructuration lourde d'îlot bâti

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

Si le bâti du centre ancien possède d'indéniables qualités (proximité des services, confort d'été, qualités constructives, pittoresque,...), il possède également certaines contraintes et se trouve en décalage avec les aspirations contemporaines (espace extérieur, garage, lumière naturelle, performance énergétique, fonctionnalité,...).

Pour certaines maisons enclavées du centre ancien (généralement mitoyennes, situées en cœur d'îlot ou dans une rue étroite, mono-orientées, de surface réduite, sans espace extérieur privatif), leur transformation doit passer par une intervention d'ampleur (rénovation lourde, démolition, restructuration avec maison mitoyenne,...) avec l'appui de la collectivité.

C'est interventions doivent être l'occasion de réaliser des rénovations exemplaires, **améliorant l'organisation des îlots** et **offrant des logements de grande qualité** (performance énergétique, luminosité, vue, surface, accessibilité,...).

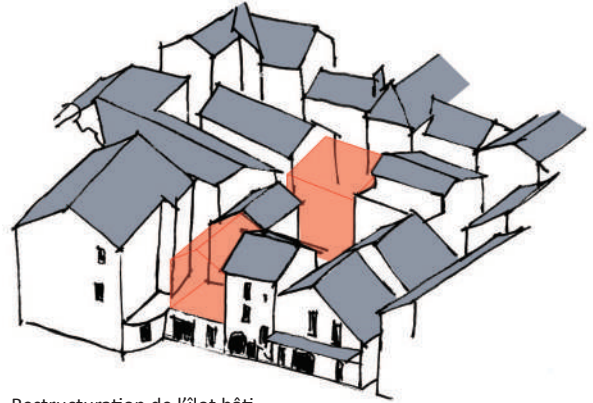


Démolition de bâtiments de moindre valeur patrimoniale (modification du SPR nécessaire)

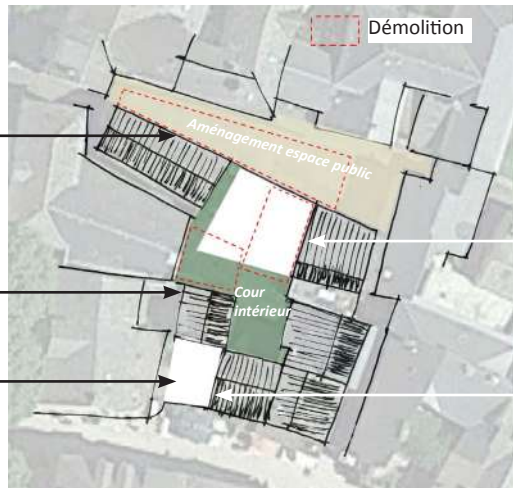


Surélévation possible du garage

Quelques illustrations :



Restructuration de l'îlot bâti situé derrière la mairie avec démolition de bâtiments identifiés en aplat bleu sur la ZPPAUP et reconstruction de logements



Reconstruction

Surélévation



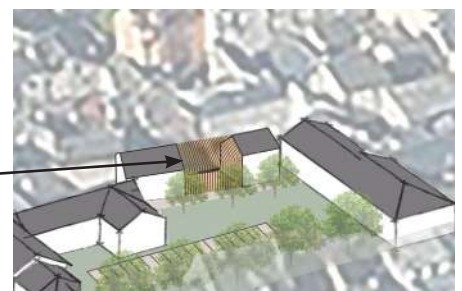
Maison à l'angle du chemin Royal et chemin des Plots : **aménagement du rez-de-chaussée** et rénovation de l'étage avec possibilité de sécuriser l'accès piétons sous arcade ou création d'un local communal (commerce, exposition, point infos,...)



Démolition de bâtiments de moindre valeur patrimoniale (modification du SPR nécessaire)



Construction de logements qualitatifs (performance énergétique, ensoleillement, espace extérieur,...)



2023/2024

Rénovations exemplaires de bâtiments : Opérations avec (ou sans) restructuration lourde d'îlot bâti

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Exemples de rénovation en centre-bourg



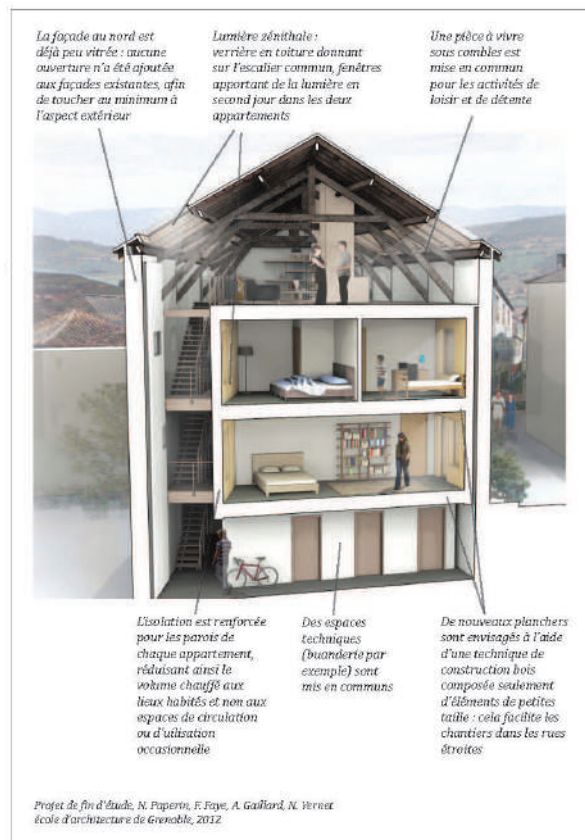
Simon Teyssou architecte



Georges Maiseau, architecte



Sarah Fonseca, architecte



Le travaux de rénovation peuvent permettre d'apporter plus de luminosité, de mettre en valeur les volumes, améliorer la performance énergétique, optimiser la distribution,...

Conseils, points de vigilance

Coût estimatif

Les opérations lourdes de restructuration d'îlot comprennent les dépenses suivantes :

- rachat et portage foncier
- études de faisabilité
- études de maîtrise d'œuvre
- coûts de démolition
- coûts de construction/rénovation
- divers (assurances, géomètre, bureau de contrôle,...)

Restructurations lourdes d'îlots :

Avantages :

- Agit sur plusieurs leviers de redynamisation du centre (production de logement qualitatif, aménagement urbain, implantation de commerces le cas échéant,...).
- Valeur d'exemple pour les rénovations des particuliers.

Inconvénients :

- Projets complexes et coûteux.
- Nécessite une modification du SPR (certains bâtiments intéressants à démolir sont hachurés rouge).

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Région Occitanie
- CC Gorges Causses Cévennes
- EPF
- CAUE 48

2023/2024

Développer une offre de logements attractive et adaptée aux besoins du territoire, en lien avec le parcours résidentiel

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

La commune d'Ispagnac a été retenue pour l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Bien vieillir dans les Petites Villes de Demain » sur l'habitat inclusif.

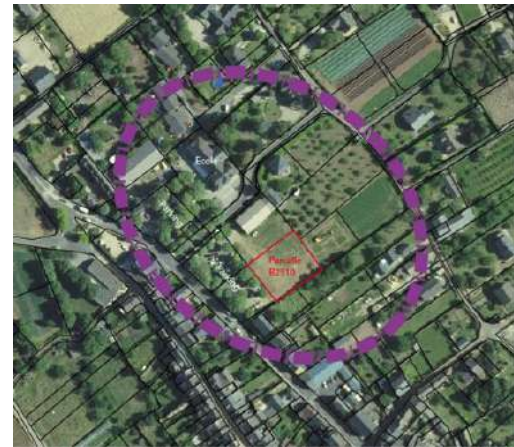
La programmation envisagée est la suivante :

- 4 logements pour personnes de plus de 65 ans en RDC ;
- 2 logements pour familles (T3 ou T4), souhaitant être en lien avec le projet d'habitat inclusif ;
- un atelier boulangerie (ou coque commerciale).

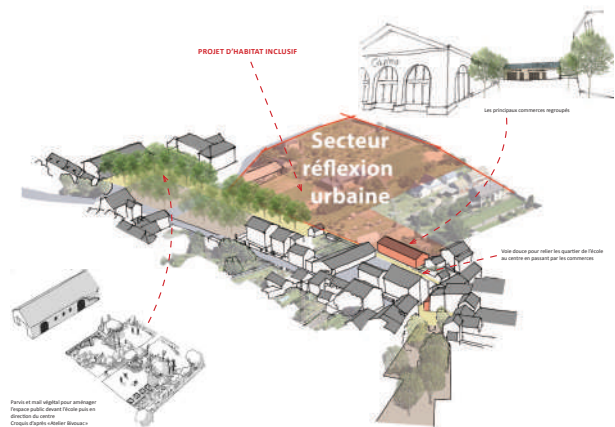
Le projet est envisagé sur une parcelle d'une superficie de 1070 m², située à proximité du centre ancien, à l'entrée nord du bourg, dans un quartier accueillant l'école communale, un important parking, des activités économiques et commerciales, quelques habitations. Si le secteur nécessite d'être mieux structuré, il offre également un potentiel de développement urbain pour la commune, constituant une seconde centralité pour le bourg.

Une mission d'AMO vient d'être lancée afin d'affiner la programmation du projet d'ensemble (coque commerciale + logements en habitat inclusif) et définir la meilleure solution d'implantation et de volumétrie des bâtiments à construire.

L'implantation du (ou des) bâtiment(s) devra être étudié par rapport à l'aménagement global du quartier (place devant l'école, liaison à la place de la mairie) et aux besoins en termes d'accès, de stationnement ou de livraison (commerce, bois chauffage,...) à l'échelle du projet, mais plus largement toutes les connexions qui permettraient d'améliorer l'articulation avec le centre-bourg et les quartiers résidentiels situés sur le coteau.



Parcelle et secteur de réflexion



Conseils, points de vigilance

Projet d'habitat inclusif :

Avantages :

- Nouvelle offre de logements adaptée proche du centre-bourg
- Premier projet patricipant d'une réflexion plus large sur l'évolution du quartier école.

Inconvénients :

- La localisation sur la parcelle B2510 d'un local commercial pour la boulangerie ne permet pas la constitution d'un pôle commerce autour de la superette.

Coût estimatif

Phase pré-opérationnelle

- Etude AMO : env. 20 K€
- Achat du foncier à l'EPF

Phase opérationnelle

- Etudes de maîtrise d'œuvre : à définir étude AMO
- Coûts de construction : à définir étude AMO
- Divers (assurances, géomètre, bureau de contrôle,...) : à définir étude AMO

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Région Occitanie
- EPF

2023/2024

Secteur stratégique d'implantation de nouvelles fonctions en centre-bourg

Maîtrise d'Ouvrage: Porteur de projet potentiellement identifié

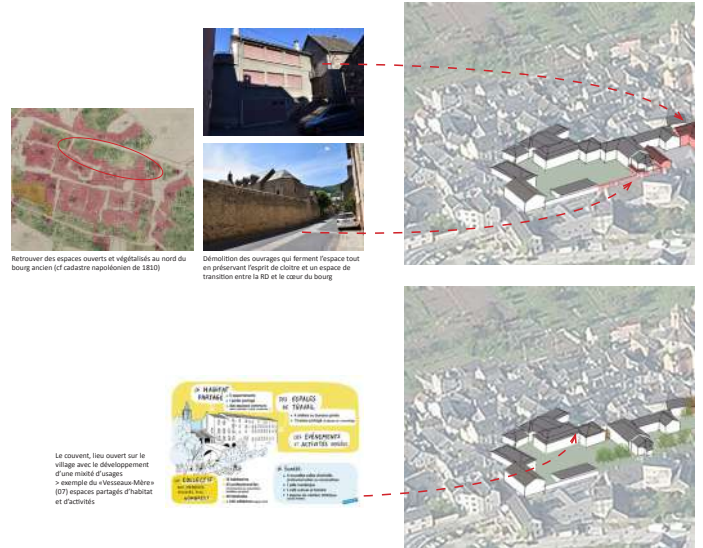
Descriptif sommaire

Le vaste tènement occupé par l'ancien couvent est stratégiquement situé au centre du bourg et en bordure de la route départementale. Le potentiel en terme de surface disponible est à associer au potentiel du point de vue urbain, notamment dans la capacité du site à ouvrir d'avantage le centre sur la RD, atténuer l'effet de village-rue, offrir une liaison Nord-Sud supplémentaire. L'équilibre entre intimité et ouverture est à étudier.

Différents bâtiments consistent un patrimoine remarquable d'Ispagnac et l'escalier est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. L'école privée du village occupe une partie du site.

Le bâtiment est en vente et plusieurs porteurs de projet se sont manifestés pour aménager les lieux (lieu de vie intergénérationnel, centre de formation sportif,...). Un premier état des lieux sommaire et note d'enjeu a été réalisée par le CAUE en juillet 2022 pour accompagner les choix de la commune dans l'évolution de ce site.

L'enjeu patrimonial est fort et l'enjeu urbain également. La requalification de cet îlot est stratégique pour la redynamisation du bourg. Au-delà des aspects techniques et financiers qui impactent le projet, une étude de programmation doit permettre d'intégrer les besoins d'un porteur de projet mais également les exigences de la commune en terme de participation de ce site à la requalification du bourg. Faute de PLU et de maîtrise foncière, les marges de manœuvre de la collectivité restent limitées.



Extrait de la phase 2 de l'étude stratégique



Extrait de la fiche conseil CAUE : Etat des lieux des surfaces - juillet 2022

Coût estimatif

Phase pré-opérationnelle

- Etude d'opportunité/AMO : 30k€

Phase opérationnelle

- Etudes de maîtrise d'œuvre : à définir
- Coûts de construction : à définir
- Divers (assurances, géomètre, bureau de contrôle,...) : à définir

Conseils, points de vigilance

Restructuration de l'îlot du couvent :

Avantages :

- Nouvelle fonction à ce tènement et utilisation de surfaces disponibles en centre-bourg
- Fort potentiel de transformation du centre-bourg lié à ce projet (ouverture, liaisons, espace vert,...)

Inconvénients :

- Projet important et complexe, nécessitant un porteur de projet solide
- Peu de maîtrise par la collectivité en dehors de l'aspect architectural via le SPR

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Région Occitanie
- CC Gorges Causses Cévennes
- EPF
- CAUE 48
- UDAP 48

2025/2026

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

Le bâti en centre ancien se compose majoritairement de maisons à étage, avec une emprise au sol relativement faible. Si cette architecture se prête à une occupation unifamiliale avec possibilités de rénovation pour améliorer l'usage et le confort, la maison de village est peu compatible avec une diversification des typologies d'habitat (surface limitée, principes de distribution contraints).

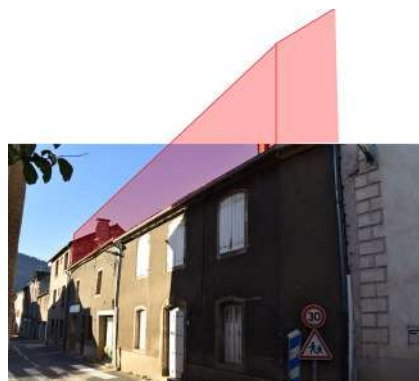
Pour diversifier les typologies et proposer des logements adaptés au plus grand nombre (surface, accessibilité, solutions de stockage, stationnement, évolutivité du logement, etc), la collectivité peut agir de différentes manières :

- construire un bâtiment neuf, intégrant les contraintes liées à la population recherchée (accessibilité PMR notamment). Les sites dans ou à proximité du centre sont peu nombreux (exple : projet d'habitat inclusif) ou nécessite une restructuration urbaine lourde (exple de l'îlot derrière la mairie).
- Rénover un bâtiment existant correspondant à une typologie de petit immeuble (ou plus importants - cf projet du couvent) pour pouvoir réaliser plusieurs logements (logement accessible PMR au rez-de-chaussée par exemple).
- Restructurer plusieurs maisons pour réorganiser la distribution et varier les typologies de logements.

Pour ce type de rénovations lourdes et pour la création de logements locatifs, les aides de l'ANAH peuvent être importantes. Dans le cas d'une opération de restructuration d'îlot, l'implication de la collectivité est nécessaire.

Coût estimatif

sans objet



La typologie de petit immeuble de faubourg se prête à une redivision en plusieurs logements.

Pour cette immeuble dont la façade est protégée par le SPR, une surélévation est conditionnée à une modification du document.



Le bâtiment communal en ruine occupe une surface au sol d'environ 30m². Il est relativement contraint pour aménager un logement mais pourrait être associé à un bâtiment mitoyen, permettant de réorganiser la distribution et offrir des logements accessibles.

Conseils, points de vigilance

Avantages :

- Offre complémentaire de typologies de logements en centre-bourg, bénéficiants des services de proximité
- Lutte contre la vacance ou la transformation en résidence secondaire, accueil ou maintien de populations diversifiées
- Les modifications importantes (yc surélévation) sont permises sur la plupart du bâti du SPR (sauf bâti avec aplat rouge)

Inconvénients :

- Projets complexes, nécessitant des investisseurs

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Région Occitanie
- CC Gorges Causses Cévennes
- EPF
- CAUE 48
- UDAP 48

2023-2024

Développer une offre de logements attractive et adaptée aux besoins du territoire, en lien avec le parcours résidentiel

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

La commune a fait l'acquisition de parcelles situées à 1 km environ au nord du centre avec un projet d'aménagement d'un écoquartier. Le terrain a une superficie totale de 11 626 m².

Les enjeux du territoire en termes d'habitat sont guidés notamment par le besoin de créer des logements réservés à la résidence principale. L'un des objectifs de la commune est de proposer une offre diversifiée de typologies densifiées de logements et notamment une alternative attractive aux lotissements.

Le projet comprend :

- sur la partie basse au sud, des espaces «collectifs» à vocation culturelle (type théâtre de verdure et espace de rencontre) et maraîchère (jardins partagés) ;
- sur la partie haute au nord, des espaces valorisés par du logement locatif (logement social et communal) et de l'accès à la propriété par la vente de lots dans un espace de type écoquartier (Conseil Municipal du mardi 13 avril 2021).
- Un projet de coopérative agricole

La commune a fait appel à un bureau d'études pour l'accompagner dans la définition de son projet intégrant un temps de formation des élus, techniciens et partenaires puis une analyse des contraintes et des potentiels des sites et des projets au sein d'un territoire global. Une mission d'AMO pourra faire l'objet d'une proposition de prestation complémentaire (extrait de la note méthodologique de HabFAB).

La carte communale en cours de révision vise à permettre l'urbanisation de ce secteur en tant que principale zone d'extension

Coût estimatif

Phase pré-opérationnelle

- Accompagnement préalable : 975 € HT
- Etude de faisabilité / AMO : 30 000 € HT

Phase opérationnelle

- Etudes de maîtrise d'œuvre aménagements : 35 000 € HT
- Coûts d'aménagement : 350 000 € HT
- Coûts de construction logements communaux : env. 180 K€/lgt
- Divers (assurances, géomètre, bureau de contrôle,...) : 50 000 € HT



Extrait du document d'étude sur l'urbanisation du secteur des Plots (écoquartier)

Secteur A : Espaces partagés
Secteur B : Jardins partagés
Secteur C : Logements sociaux et communaux
Secteur D : Parcelles en accession (8)
L'accès automobile se fait par la RD (accès à la parcelle existant) et des cheminements doux en intérieur d'îlot pourront mener au centre bourg.

L'aménagement final tiendra compte des secteurs où le Damier de la succise a été observé.



Site de projet

Conseils, points de vigilance

Avantages :

- Offre de logements supplémentaires sur la commune, notamment en locatif
- Dynamique liée à la démarche écoquartier, habitat participatif

Inconvénients :

- Projet relativement excentré avec difficulté renforcée d'articulation avec le centre
- Coûts d'aménagement/construction importants

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Région Occitanie
- CC Gorges Causses Cévennes
- CAUE 48

4

Ambition n°4: Faire revivre la dynamique du village



2023/2024

Réaliser un inventaire détaillé des locaux commerciaux (dont vacants) et dynamisation commerciale

Maîtrise d’Ouvrage: Commune d’Ispagnac

Descriptif sommaire

L’inventaire des locaux est un étape importante pour permettre à la collectivité de :

- 1) Connaître de façon précise l’offre et l’état de commercialité de chaque local;
- 2) Faciliter la remise sur le marché des biens vacants et des locaux cherchant un repreneur ;
- 3) Accompagner les commerçants pour améliorer leur offre ;
- 4) Cibler le ou les locaux stratégiques à acquérir (stratégie foncière) pour développer par exemple des initiatives de type «boutiques à l’essai».

Il doit être le plus exhaustif possible pour recueillir toutes les informations nécessaires à la compréhension du bien, ses atouts et ses contraintes.

Cet inventaire doit se coupler d’un diagnostic immobilier pour bien positionner les locaux commerciaux dans leur environnement concurrentiel (Ispagnac / Florac).

Celui-ci se compose essentiellement :

- D’une analyse du marché immobilier commercial et de la rotation des enseignes et des preneurs.
- D’une identification des valeurs locatives et des valeurs de cession, suivant les emplacements, les activités, les surfaces et les équipements des locaux.

En parallèle, il pourra être menée une «enquête consommateur» directement auprès des clients pour caractériser la demande, les modes de consommation et des usages, comprendre la fréquence et les lieux d’achat, les modes de déplacement, les ambiances ou encore les activités et services à la clientèle souhaitée, et mettre en évidence les points forts et faibles de chaque cellule commerciale.

Coût estimatif

L’inventaire peut-être réalisé :

- En interne par la commune
- En interne par la Communauté de Communes (si par exemple un Manager de Centre-Ville est recruté)
- En externe par un prestataire privé ou la CCI

Le coût est donc prioritairement internalisé.

En cas de recours à un prestataire, le montant est compris entre 5 K€ et 10 K€ en fonction des éléments demandés (si enquête consommateurs / évaluation des coûts de travaux par exemple).

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- CCI Lozère
- <https://www.lozere.cci.fr/entrepreneuriat.html>
- Communauté de Communes Gorges Causses Cévennes

Pour enrayer la crise de fréquentation des petits commerces, des mesures peuvent être prises afin de redynamiser le centre d’Ispagnac.

La redynamisation commerciale s’inscrit dans une démarche globale à mener sur Ispagnac par le biais de :

- Des initiatives d’animation, de soutien à des projets, voire de stratégie d’intervention par acquisition qui pourront compléter dans les années à venir cette politique commerciale.
- Les actions de requalification des espaces publics qui vont participer à redynamiser le centre et le rendre plus attractif,
- La mise en œuvre du PLU pourra également apporter des outils juridiques complémentaires : droit de préemption commerciale, protection des linéaires commerciaux (changements de destination interdits).
- Les opérations de renouvellement urbain dans le centre avec la création de nouveaux logements va aussi permettre de faire revenir des habitants dans le centre, et donc de faciliter les achats de proximité.
- L’accompagnement des commerçants pour améliorer leur offre et être plus attractif (en lien par exemple avec la CCI).
- Enfin, la commune pourra aller jusqu’à un outil fiscal pour inciter les propriétaires à mieux gérer leurs biens : la taxe sur les friches commerciales, utilisée dans près d’un millier de villes françaises, incite les propriétaires de locaux commerciaux inoccupés et sans activité à activer la recherche de repreneurs ou de nouveaux locataires.

Conseils, points de vigilance

Cet inventaire doit permettre de communiquer plus facilement sur les locaux vacants ou en recherche de repreneurs.

Il doit donc être doublé d’une visibilité sur Internet, via le site de la Mairie, de la Communauté de Communes, et d’autres relais via différents prescripteurs (agences immobilières, sites Internet de vente-location, CCI, etc.).

L’inventaire constitue une 1ère base de connaissance et d’amorce d’une stratégie de redynamisation commerciale du village (et du territoire) : il ne doit pas être un outil «figé» mais bien un outil dynamique.

Pour être pertinent et assurer un suivi dans le temps, cet état des lieux doit être mis à jour au moins 1 fois par an (vérification des changements de locataires, prise en compte de travaux réalisés, etc.).

2023/2024

Réaliser un inventaire détaillé des locaux commerciaux (dont vacants)

Localisation des commerces (dont vacant) et équipements publics



La commune compte une dizaine de locaux d'activités / commerciaux dans le centre (bar, pizzeria, boucherie, supérette, coiffeur, cave). L'inventaire détaillé de ces locaux va permettre ensuite de travailler avec les commerçants et propriétaires pour valoriser leur activité, anticiper les besoins de location / vente en proposant (relais d'information par le biais des sites Internet mairie / intercommunalité).



2023/2024

Encourager la création de nouveaux espaces de travail (tiers-lieux, etc.)

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

Pour pallier l'isolement et dynamiser leur territoire, des citoyens créent depuis des années des tiers lieux afin de développer le «faire ensemble » et retisser des liens. Ces lieux sont des acteurs centraux de la vie de leurs territoires. Leurs activités, bien plus larges que le coworking, contribuent au développement économique et à l'activation des ressources locales.

Florac s'est dotée d'un nouveau tiers-lieu communautaire baptisé La Pompe, qui a vu le jour en février 2020.

Ispagnac pourrait à son tour se doter d'un espace de travail partagé, permettant d'accueillir de nouvelles activités et de nouveaux actifs sur la commune.

Plusieurs espaces pourraient recevoir ce tiers-lieu :

- Local commercial communal en RDC sur la place du village
- Îlot Couvent (en fonction du programme souhaité par la commune)
- Eco-quartier

D'autres solutions immobilières / foncières doivent être analysées et comparées.

Il s'agit pour Ispagnac de réfléchir à l'opportunité de créer (ou de favoriser la création) d'un tiers-lieu, pouvant permettre de donner une nouvelle dynamique et un levier économique au centre bourg.

L'objectif est de travailler en complémentarité avec la Pompe à Florac, pour éviter les auto-concurrence.

Un travail avec l'Agence Lozère Développement pourrait permettre de poser les bases d'un projet et de planifier sa mise en oeuvre.

Coût estimatif

La création d'un tiers-lieu sur Ispagnac ne faisant pas l'objet pour le moment d'un projet mais plus d'une réflexion, il est difficile d'indiquer un coût estimatif.

Suivant le montage, des aides financières sont envisageables (Plan France Relance, Région).

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Agence Lozère Développement
- Communauté de Communes Gorges Causses Cévennes
- Région Occitanie
- <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/tiers-lieux#:~:text=L%C3%89tat%20soutient%20%C3%A0%20hauteur,et%20du%20lieu%20d'implantation.>

UN MODÈLE DE GOUVERNANCE MULTIPLE

Les statuts juridiques des tiers lieux montrent une diversité des modèles d'organisation.

- Modèle entrepreneurial : structures montées par des entrepreneurs qui décident de faire de la gestion de l'espace leur activité principale afin de pouvoir se rémunérer sur le coworking ;
- Modèle associatif: en général, lieu de taille moyenne (moins de 300 m²), conçu par ses fondateurs comme un bureau partagé pour répondre à leurs propres besoins d'espace de travail. Ces gestionnaires ont un autre métier, souvent dans les industries créatives en tant que travailleurs indépendants.
- Modèle public : ces espaces sont montés par une commune ou un EPCI, avec le soutien de subventions publiques. Leur gestion est réalisée en délégation de service public, mais des modes de gestion hybrides avec une entreprise privée émergent
- Modèle 100% privé : le développement de bureaux mutualisés, qui mutent vers un modèle de coworking, portés par des promoteurs.

Les montages associatifs ou publics semblent être les plus appropriés pour Ispagnac compte tenu de la dynamique des opérateurs / promoteurs assez faible sur le territoire. Un appel à projet pourrait être monté.

Conseils, points de vigilance

Les tiers-lieux sont des concepts récents, encore assez mal définis et aux modèles économiques variables.

Comme tous les produits immobiliers récents et innovants, le tiers-lieu est exposé à des risques juridiques non négligeables. Quatre thèmes juridiques d'attention prioritaire : la commande publique, les subventions et les aides publiques, l'occupation du domaine public et le risque en cas d'accident.

<https://www.lagazettedescommunes.com/783892/les-tiers-lieux-sont-ils-des-zones-franches-juridiques%E2%80%89/>

<https://tierslieux.anct.gouv.fr/fr/les-tiers-lieux-en-region-nouvelle-aquitaine/>

<https://tiers-lieux.famillesrurales.org/82/creer-un-tiers-lieu-en-milieu-rural-un-guide-methodologique-pour-structurer-sa-demarche>

Les deux secteurs préférentiels d'implantation d'un tiers-lieu



1 - Ilot Couvent

La localisation d'un tiers-lieu peut constituer un vrai produit d'appel pour le développement d'activités économiques nouvelles.

Cet équipement participe également à créer du lien social : il peut être un véritable support de projet urbain autour duquel vont se développer d'autres fonctions complémentaires (habitat pour les entrepreneurs, etc.). Le bâti présent peut permettre de créer un projet global attractif pour des opérateurs.

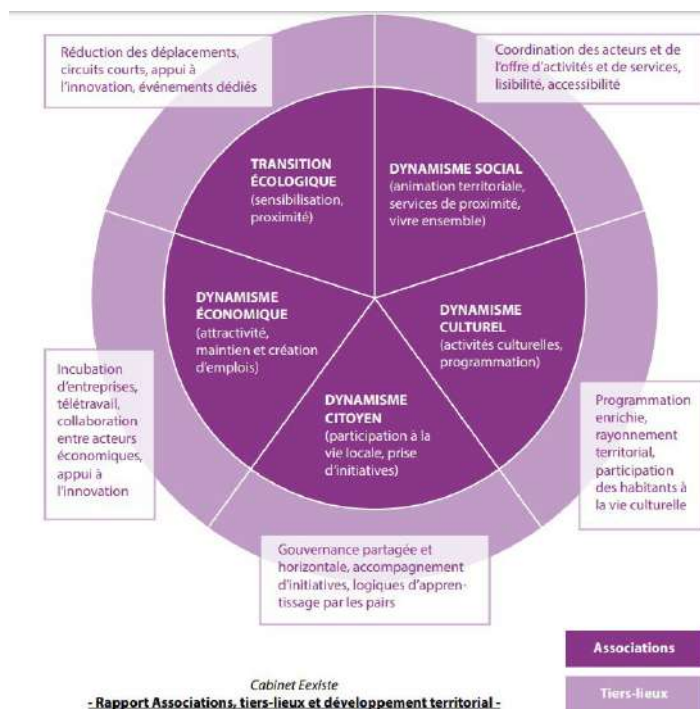
2 - Place centrale

Cette localisation permettrait de redynamiser la place, notamment hors saison estivale.

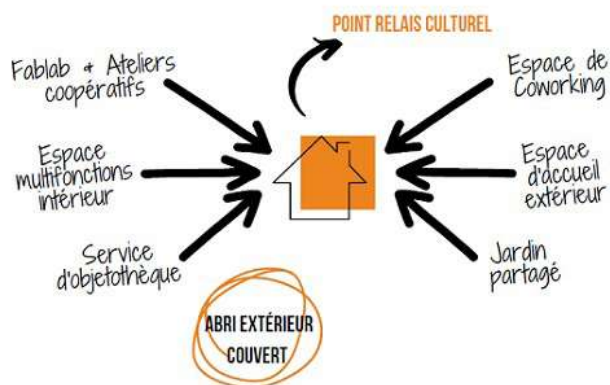
Un tiers lieu, c'est un lieu (une auberge, une usine, une ancienne ferme, un local, un ancien couvent...) dans lequel on travaille, on vit et on crée des projets collectifs.

Coworking, micro-folie, campus connecté, atelier partagé, fablab, garage solidaire, social place, makerspace, friche culturelle, maison de services au public... les tiers lieux ont chacun leur spécificité, leur fonctionnement, leur mode de financement et leur communauté, mais ils se sont tous développés grâce au déploiement du numérique partout sur le territoire.

La crise sanitaire confirme leur utilité (installation à la campagne, télétravail, solidarité numérique, économie de proximité...). Leur diversité et leur plasticité les rendent à la fois difficiles à appréhender mais aussi formidablement malléables pour s'adapter aux spécificités de chaque espace de vie. Ils sont une opportunité pour le développement des territoires.



ACTIVITES IMAGINÉES



En milieu rural, dynamique ou fragile, même dans des villages, les tiers-lieux permettent une remobilisation citoyenne, de créer ou recréer des liens, de refaire société autour de projets collectifs.

S'ils nécessitent pour le monde associatif de s'appuyer sur ses fondamentaux et de les réactiver, ils exigent aussi de s'approprier une nouvelle culture davantage entrepreneuriale, de l'initiative, du projet, de l'innovation et du risque, avec une gouvernance élargie et un modèle économique renouvelé. Aussi, l'exercice de création d'un tiers-lieu peut se révéler complexe.

2027/2028

Extension de la zone d'activités à Molines

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

L'usine d'embouteillage de Quézac, située sur le hameau de Molines, compte environ 60 emplois directs.

La Carte Communale d'Ispagnac prévoyait un développement possible de l'activité existante en définissant une zone spécifique dédiée à l'activité économique à l'arrière de l'usine, compensant l'absence de Zone d'Activités Economique sur la commune.

Cette zone représente une surface d'environ 1 hectare.

Ces terrains appartiennent aux eaux minérales de Quézac (Ogeu groupe). Le groupe Ogeu n'envisage pas l'utilisation de ses parcelles dans le futur. Le secteur pourra donc être affecté pour des artisans locaux variés et notamment répondre aux besoins en atelier de fabrication, stockage de matériaux, bureaux, etc...).

Au regard de la volonté de revitaliser le centre-bourg, il conviendra d'interdire le commerce : seuls des showrooms peuvent être admis sous condition de surface.

De même, le logement, même de fonction, est à proscrire, pour éviter toute dérive de la zone vers de l'habitat.

La commune pourra encadrer l'aménagement de cette zone si elle élabore son PLU, via une zone de projet (1AUe) et une OAP. Avec la carte communale, elle peut simplement apporter des recommandations via cahier de prescriptions architecturales et paysagère (voir ci-contre)

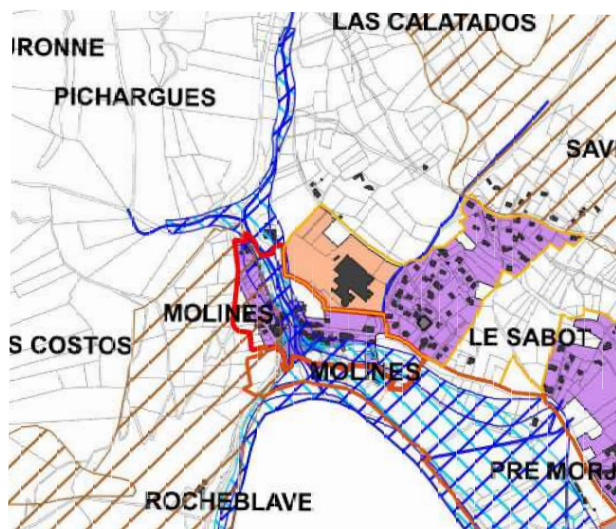
Délais et Coûts estimatifs

- Réalisation d'une étude d'opportunité et de faisabilité (opportunité économique, ciblage des besoins...) faisabilité technique, inscription dans le paysage communal, montage de l'opération...
Délais: 6 mois
Coût de l'étude: 20 000,00€ (dont cahier de prescriptions)
- Viabilisation de la ZAE: Entre 250 000 € et 350 000 € (hors acquisitions) selon les options retenues (et notamment les matériaux utilisés, les aménagements paysagers, voire la prise en charge par la commune d'une partie des aménagements de clôtures et entrées de lots)

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Agence Lozère Développement
- Communauté de Communes Gorges Causses Cévennes
- CAUE
- Parc National des Cévennes



Zone d'activités envisagée

Conseils, points de vigilance

Il convient de ne pas faire l'impasse sur l'étude d'opportunité économique afin d'éviter le glissement de certaines activités commerciales aujourd'hui présentes dans le village vers la future ZAE. La définition de la typologie de la zone et du type d'activités accueillie est essentielle pour anticiper ces phénomènes de glissement.

Réaliser des études préalables de composition de la zone pour évaluer son impact paysager, anticiper les liaisons avec le hameau de Molines, et limiter les éventuelles nuisances, notamment au regard de la présence d'un habitat très résidentiel à l'est du secteur pressenti, est donc incontournable.

Un cahier de prescriptions architecturales et paysagère devra compléter cette étude, pour définir et faire appliquer par les futurs porteurs de projet les principes de traitement des façades, d'orientation des bâtis, d'implantation sur la parcelle, de gestion des limites de parcelles (clôtures), des entrées, mais également de transition énergétique (panneaux solaires, récupération des eaux pluviales, etc.). Il sera remis aux pétitionnaires lors de la phase de permis de construire.

Descriptif sommaire

Il s'agit de:

- **Identifier et mobiliser du foncier à potentialité agricole (maraîchage, culture en coteau, pâturage en sous bois).**

Pour cela une étude globale doit être menée pour faire l'inventaire des terrains (à valoriser, à reconquérir, en phase de transmission ...). Cette étude pourra s'appuyer sur la démarche des BVSM initiée au sein de la commune.

- **Sécuriser l'accès à la ressource en eau.**

Pour cela le système existant (ASA d'irrigation) se doit être cartographié et modernisé pour augmenter l'efficacité à la fois du prélèvement (pompage) et de l'usage de l'eau (distribution et usage de l'eau à la parcelle).

Une étude prospective de mobilisation d'autres ressources en eau (gravitaire) et de stockage hivernal sera initiée pour limiter la dépendance au Tarn et à l'énergie électrique.

- **Valoriser les productions locales au sein d'un atelier de transformation artisanale.**

Un terrain pourrait être mis à disposition de la Communauté de Communes Gorges du Tarn Causses afin de construire sur un même lieu :

- un atelier de transformation et mise en conserve (création).
- un atelier de fabrication de jus de pomme (relocalisation de l'atelier existant trop à l'étroit actuellement). Le portage de l'animation de ces lieux restant à définir.

L'outil se devra d'être exemplaire sur les aspects consommation en Eau, Energie et gestion des effluents.

Données sources

Classe de potentiel agronomique des sols (CPAS) en Languedoc-Roussillon

Le potentiel agronomique des sols est déterminé à partir d'une information au 1/250000e et ainsi ne permet pas une analyse spatiale fine de la qualité des sols au-delà de l'échelle communale, en revanche pour chaque UCS on peut connaître l'information non spatialisée mais détaillée par UTS décrites par un pourcentage d'Indice de Qualité des Sols.

Cet indicateur permet de rendre compte de la part de la superficie d'une classe de potentiel agronomique des sols initiale (avant toute artificialisation) par rapport à la superficie de l'unité territoriale de référence, l'information est agrégée par UCS décrite par un Indice de Qualité des Sols majoritaire.

Réserve utile en eau	Supérieure à 125 (mm)	Entre 75 et 125 (mm)	Inférieure à 75 (mm)	Sols salins
Classe de potentiel agronomique des sols	%surface IQS1 / UCS	%surface IQS 2 / UCS	%surface IQS 3 / UCS	%surface IQS 4 / UCS
0	Non déterminé	Non déterminé	Non déterminé	Non déterminé
1	70-100	0-30	0-30	0-5
2	50-70	0-50	0-50	0-50
3	30-50	0-70	0-70	0-80
4	10-30	0-90	0-90	0-90
5	0-10	50-100	0-50	0
6	0-10	0-50	50-100	0-20
7	0	0	0-35	65-100

Coût estimatif

Étude foncière et agronomique, d'opportunité et de faisabilité : entre 40 000 € et 50 000 €

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- ASA d'irrigation
- FA coteaux des Gorges du Tarn
- Chambre d'Agriculture
- SAFER
- Communauté de Communes Gorges, Causse Cévennes
- Parc National des Cévennes

2025/2026

Organiser un appel à projet «défi créatif»

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

Le revitalisation du centre-bourg d'Ispagnac passe également par le réinvestissement des habitants et usagers de l'espace public.

Le street-art, ou toute autre forme de mise en valeur par la culture au sens large (fresque, mobilier, création végétale, est un moyen de plus en plus utilisé par les collectivités pour créer des animations visuelles, valoriser des espaces publics, remettre en lumière certaines rues, etc.

La commune peut donc lancer un appel à projet «défi créatif» avec pour objectif de développer des projets sur plusieurs lieux stratégiques du centre-bourg :

- La place centrale
- Les venelles au coeur du centre ancien dont en priorité celle la rue des Reinettes
- Rue des Vidourles / rue du Ferradou
- La placette François Berger et la place du Couvent
- Les ruelles qui descendent vers le Tarn : rue des rivières et rue Curie, chemin des laveuses

C'est ainsi un parcours culturel, artistique, créatif qui peut être proposé dans cet appel à projet, avec pour ambition de faire (re) découvrir le centre aux habitants, touristes.

Un autre appel à projet pourrait être lancé autour de la vitrophanie, spécifique aux vitrines commerciales, avec comme objectif de créer des visuels à la fois sur les devantures fermées, mais également de proposer aux commerçants de travailler sur leurs devantures pour mieux les mettre en valeur.

Ces deux actions complémentaires permettraient d'apporter une plus-value visuelle, esthétique, au village, et renforcerait l'attractivité du centre-bourg.

Coût estimatif

Un défi créatif doit permettre une rémunération a minima des artistes retenus.

Une enveloppe de 10 K€ maximum peut permettre de lancer une 1ère édition. Le budget peut être compris par exemple pour le défi street art entre 1000 € et 2000 € par fresque.

Des co-financements publics et privés peuvent être trouvés (ex. : Parc National des Cévennes, usine Quézac, etc.).

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Communauté de Communes Gorges Causses Cévennes
- office de tourisme
- Région Occitanie
- Parc National des Cévennes
- DRAC Occitanie
- Quézac (industrie)



Pourquoi un appel à projet ?

L'appel à projets permet à la personne publique de « mettre en avant un certain nombre d'objectifs lui paraissant présenter un intérêt particulier. Il s'agit de définir un cadre général, une thématique. Les associations sont invitées à présenter des projets s'inscrivant dans ce cadre. Mais ce sont bien elles qui prennent l'initiative de ces projets et en définissent le contenu. Dans le cadre des appels à projets, la collectivité publique a identifié une problématique mais n'a pas défini la solution attendue ».

Ainsi, en dehors de cas réglementés, l'appel à projets vise à sélectionner le bénéficiaire de la subvention au terme d'une compétition, sans pour autant que la personne publique ne définisse le besoin à satisfaire. L'initiative du projet appartient toujours au candidat. Il n'entre donc pas dans le champ de la commande publique.

Les appels à projet représentant ainsi un superbe levier de créativité !

Conseils, retours d'expériences

L'appel à projet «street art» lancé en 2016 par le Ministère de la Culture :

<https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Arts-plastiques/Commande-artistique/Art-urbain/Street-art-resultats-de-l-appel-a-projets-national>

Exemples d'appels à projets à télécharger :

https://seinesaintdenis.fr/IMG/pdf/appel_a_projet_-_street_art_avenue_2022.pdf
https://www.strasbourg.eu/documents/976405/250235365/2022_03_APPEL+A+PROJET+_+STREET+ART_la_grenze.pdf/807f1a4b-0dee-071e-a0a0-ee05f31f614d?t=1646322343127
<https://www.ville-serignan.fr/file/2022/03/StreetArtFestivalAppelProjets2022HD.pdf>

<https://www.artistes-occitanie.fr/2022/01/07/appel-a-projet-pour-des-street-artistes-lart-prend-lair-perpignan/>

2025/2026

Développer des projets artistiques avec les écoles

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

En parallèle ou dans le cadre de l'appel à projet «défi créatif», une action pédagogique peut être menée avec les deux écoles d'Ispagnac.

L'objectif est de favoriser l'art urbain auprès du public scolaire, avec en concrétisation la réalisation de fresques (murales, au sol) soit au sein de l'école, soit directement dans le centre-bourg, par exemple des espaces fréquentés par les familles (ex. : placette à l'arrière de l'église à proximité de la bibliothèque), ou qui auront été sélectionnés par les enfants comme devant être mis à valeur pour leur village (une ruelle, une place, etc.).

Ce projet vise à la fois à développer une pratique artistique à l'école, mais également à participer à la vie du village en embellissant un espace public, permettant in fine de créer du lien entre les générations sur des espaces de rencontre.

Les actions peuvent être menées par l'équipe pédagogique avec des intervenants / artistes.

A terme, il peut être envisagé de créer une «place (ou rue) des enfants» par exemple, en couplant ce projet à du mobilier urbain dédié (jeux, bancs, etc.). La place derrière l'église pourrait devenir un espace dédié, ce qui permettrait également de limiter les incivilités sur cet espace un peu en retrait.



Street art pour les enfants près de Montpellier
<https://www.labougeotteenfantille.com/>



<https://www.ville-creteil.fr/PDF/PDF-culture/dossier-pedagogique-art-urbain.pdf>

Coût estimatif

La mise en oeuvre d'un projet pédagogique autour du street art peut être exclusivement mis en oeuvre par les équipes enseignantes en collaboration avec la mairie.

Des partenariats, voire co-financements publics peuvent être trouvés pour l'achat de matériel, l'intervention d'artistes / animateurs.

Une enveloppe de 2 à 3 K€ peut-être allouée pour ce projet.

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Ecoles (publique et privées)
- Communauté de Communes Gorges Causses Cévennes
- Région Occitanie
- Parc National des Cévennes

Conseils, retours d'expériences

Des expériences menées un peu partout dans les écoles primaires :

<https://trousseaprojets.fr/projet/4558-projet-street-art-a-romain-gary>

<https://trousseaprojets.fr/projet/3760-art-urbain-intra-muros>

https://www.pedagogie.ac-nantes.fr/medias/fichier/dossier-pedagogique-street-art-vf_1581418141976-pdf?ID_FICHE=1424110220290&INLINE=FALSE

<https://mixart-ariana.org/>

<https://associationakpe.wixsite.com/associationakpe/laruedujeudesenfants>

2025/2026

Mettre en place une série d'actions pour engager la commune dans une démarche vertueuse

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

La transition énergétique est au cœur des enjeux de territoire.

S'engager dans une politique globale, c'est agir sur un ensemble de leviers :

- Les transports et la mobilité en facilitant les modes doux, en favorisant les véhicules électriques, en développant le télétravail, etc.
- Réduire la consommation énergétique et s'engager dans la rénovation énergétique notamment des bâtiments publics
- Développer les énergies renouvelables
- Protéger la biodiversité
- Prévenir les risques naturels (pluie, inondation, feux...)
- Agir pour économiser la ressource en eau et développer des modes de consommation plus économes
- Valoriser les ressources locales, et notamment l'agriculture
- Faire participer les citoyens à des actions collaboratives
- Etc.

La commune d'Ispagnac peut engager à son niveau différents projets pour poser les bases de son engagement dans la transition énergétique :

A court terme : créer des bornes pour les voitures électriques et les VAE, développer des solutions plus économes pour l'éclairage public

A moyen terme : engager une rénovation des bâtiments publics avec une 1ère phase de travaux légers (ex. : remplacement de chaudière, chauffages, etc.), et programmer des travaux plus importants de rénovation énergétiques (toitures, isolation, etc.)

De façon transversale : développer des projets en lien avec le territoire (gestion des déchets, prévention des risques, gestion de l'eau, etc.), encourager les rénovations énergétiques des logements privés, etc.

De nombreux projets sont à mener à l'échelle de la Communauté de Communes.

Les fiches-actions présentées ici constituent des 1ers projets facilement réalisables à court terme pour Ispagnac.

D'autres opérations seront à inscrire progressivement dans la contractualisation avec l'Etat et la région Occitanie sur ce volet «transition énergétique».

Production renouvelable d'électricité:

La production d'électricité par le développement du photovoltaïque est un levier important pour parvenir aux objectifs de baisse des émissions de CO2.

Bien que protégé par un SPR, le règlement n'interdit pas la pose de panneaux solaires dans le centre historique (zone UP1) mais ils ne doivent pas être visible depuis le domaine public.

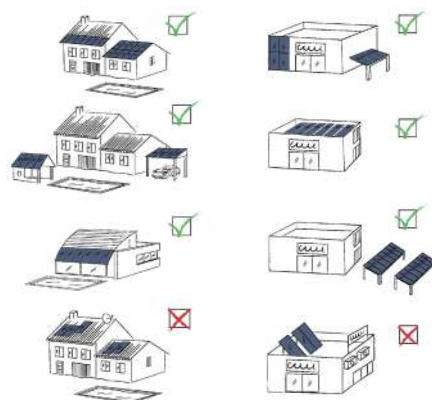
Toutefois, compte tenu du rendement encore limité de cette technique (environ 20%) et de la complexité des toitures du centre ancien induisant notamment de multiples masques solaires, la pose de petites installations individuelles en toiture n'est pas une solution satisfaisante. Il faut réserver cette technologie à des surfaces plutôt importantes supérieures à 200 m² avec des techniques peu coûteuses au kWc.

- Pour l'installation de panneaux solaires à proximité du centre-bourg, les grands bâtiments récents situés en zone UP2 doivent être privilégiés, par exemple : l'école, la cave viticole, le village vacances, l'EPHAD.
- La réalisation d'une ferme photovoltaïque avec panneaux au sol est à proscrire en zone UP2 ou zone des rivières compte tenu de l'impact visuel.
- En revanche, l'usine des eaux de Quezac offre le plus grand potentiel de la commune en terme de surface, sans enjeu patrimonial significatif.
- La réalisation de petites installations sur des bâtiments annexes non visibles depuis l'espace public peu s'envisager en zone UP1 mais sans attendre de production électrique notable à l'échelle collective.
- Il convient de privilégier la mise en place de centrale villageoise pour éviter la prolifération de petits panneaux individuels et rationaliser la production.

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique /

- ADEME
- SAS Cévennes Durables (centrales villageoises)
- Etat
- <https://www.ecologie.gouv.fr/boite-outils-elus>



2025/2026

Développer des bornes pour voitures électriques et VAE

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

Porté par les mesures gouvernementales et européennes, le véhicule électrique va continuer de se développer fortement en France au cours des prochaines années. Selon certaines études, la France comptera 13,5 millions de véhicules électriques et hybrides rechargeables en circulation en 2030. A cet horizon, l'électrique représentera 95 % des ventes de véhicules neufs.

Les bornes de recharge suivront naturellement l'augmentation du parc automobile. En intégrant également les bornes installées par les particuliers, on estime à 6,3 millions le nombre de bornes de recharge déployées en France pour 2030.

L'ambition gouvernementale actuelle vise 1 million de bornes publiques d'ici 2030. Ispagnac s'est inscrite dans cette ambition en prévoyant la création de bornes pour véhicules rechargeables.

En parallèle, la commune souhaite accompagner le développement des mobilités douces, et notamment des Vélos à Assistance Electrique (VAE).

Ces installations sont à positionner en priorité sur les deux parkings du centre-bourg (aux deux entrées), pour offrir un service à la fois aux habitants amis également à la clientèle touristique.

Le développement du VAE a pris de l'ampleur et est amené à se développer dans les années, à la fois pour les trajets domicile-travail mais également pour la découverte touristique.

L'enjeu sera de développer un parc de bornes de recharges dans les lieux stratégiques : le centre-bourg, le long des voies cyclables (dont le projet à terme de relier Ispagnac - Florac), à Moline, voire sur le hameau de Faux.



Coût estimatif

Le prix bornes de recharge pour véhicules électriques d'usage collectif est compris entre 2 000 € et 4 000 € (hors borne rapide). Le montant des aides s'élève à 50% du prix d'installation de chaque borne qui est plafonné en fonction du type de borne.

Les bornes VAE ont un coût estimé entre 3 000 et 8 000 HT l'unité hors alimentation.

La commune n'a pas de projet arrêté (nombre de bornes) : une enveloppe de 15-20 K€ est allouée pour ce projet.

Conseils, retours d'expériences

Des sites pour se poser les bonnes questions et trouver des ressources sur l'installation de bornes électriques (voitures et VAE) :

<https://www.velo-territoires.org/actualite/2021/06/30/installer-bornes-vae-itineraires-cyclables/#>

<https://www.francemobilites.fr/solutions/borne-recharge-pour-vae-velos-assistance-electrique>

<https://www.ecologie.gouv.fr/bornes-electriques-developpement-des-infrastructures-recharge>

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Etat (via un CRTE par exemple)
- Banque des Territoires
- Communauté de Communes Gorges Causses Cévennes
- Région Occitanie

2025/2026

Rénovation énergétique des bâtiments publics

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

La municipalité possède un patrimoine immobilier important comprenant des équipements publics (mairie, salles d'activités, école, bibliothèque) mais aussi des locaux de services (maison de santé, camping) ainsi que des logements communaux.

Certains locaux ont fait l'objet de travaux relativement récents, intégrant l'isolation et l'installation de systèmes de chauffage (mairie, salle des fêtes) mais pas toujours adaptés (salle multimédias). D'autres travaux sont plus anciens et parfois limités en terme de performance énergétique (logements de l'ancienne école, bibliothèque). Enfin, certains locaux sont très énergivores et nécessitent des travaux à prévoir (école, salle du pavillon).

Les travaux récents de la mairie et de la salle des fêtes ont été réalisés avec une ingénierie ayant prescrit des solutions techniques relativement performantes. Par ailleurs, des audits énergétiques réalisés par Lozère énergie ont été faits pour les logements de l'ancienne école et la salle du pavillon pour laquelle un changement de système de chauffage est prévu.

Si une vision d'ensemble de la performance énergétique du patrimoine communal reste nécessaire, principalement pour les bâtiments n'ayant pas fait l'objet d'une rénovation lourde ces 10 dernières années, la priorité porte sur une intervention sur l'école. En effet, ce bâtiment des années 1960 n'est pas du tout isolé, avec un système de chauffage obsolète (chaudière fioul). Une rénovation thermique performante serait nécessaire.

Coût estimatif

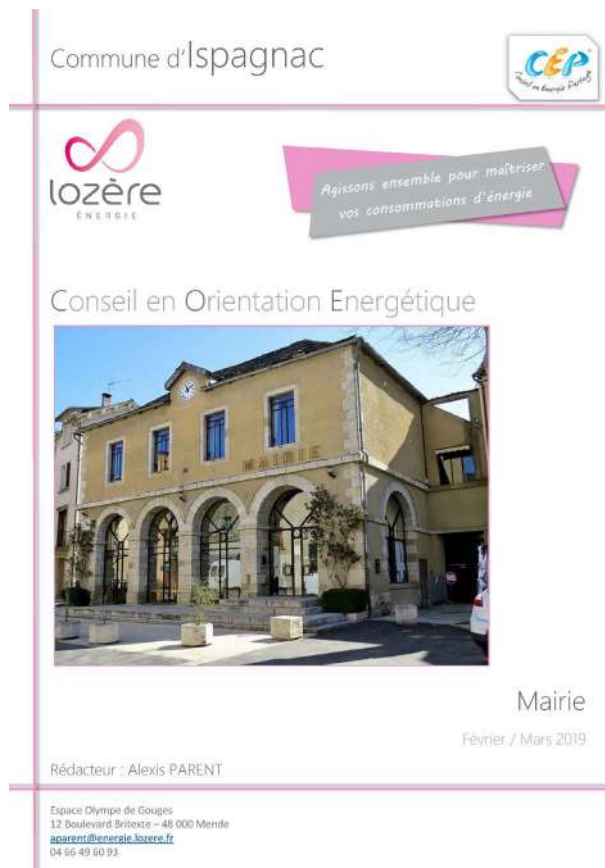
Chiffrages Lozère énergie :

- Logements communaux 21 Route Neuve	75 800 € HT
- Logement communal chemin Royal	16 500 € HT
- Bâtiment mairie (V3)	85 000 € HT
- Salle polyvalente	44 500 € HT
Total estimatif coût des travaux	221 800 € HT

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Lozère ingénierie
- CAUE (pour évaluer si des travaux complémentaires aux travaux énergétiques seraient opportuns)
- Aides mobilisables :
 - l'Etat via la DSIL et/ou DSIL exceptionnelle et/ou DETR : Dotation de Soutien à l'Investissement public Local et/ou Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux,
 - Les Certificats d'Economies d'Energies (CEE) : Primes offertes par les obligés (fournisseurs de gaz ou d'électricité, enseignes pétrolières...) et valorisées par Lozère Energie.



Conseils, points de vigilance

Les travaux prévus par Lozère ingénierie sont compatibles avec le SPR (chauffe-eau, ITI, chauffage).

Vérifier que les travaux d'amélioration énergétiques ne seraient pas l'occasion d'une amélioration globale : mise aux normes, agrandissement, gestion de l'humidité, confort, amélioration de la distribution, etc.

2025/2026

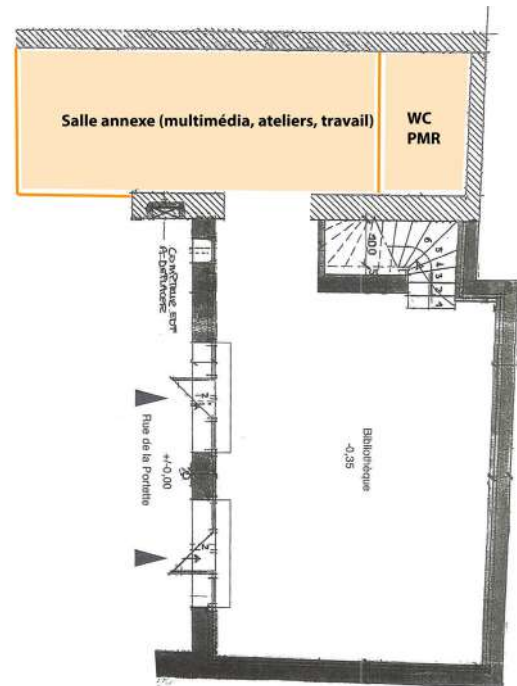
Extension de la bibliothèque

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

L'aménagement de la bibliothèque date de quelques années et offre un équipement de qualité dans le centre-bourg. Un garage annexe offre la possibilité d'améliorer son fonctionnement et de l'agrandir avec une pièce supplémentaire. En effet, la bibliothèque manque d'une salle annexe permettant de s'isoler de la salle de lecture commune. Cet espace permettrait d'accueillir un espace de travail séparé, un espace multimédias. C'est également l'opportunité de mettre aux normes PMR l'équipement avec la création d'un WC accessible PMR.

Les travaux consistent à créer un passage dans le mur de refend entre le WC existant (démoli) et le garage, l'aménagement du WC en partie aveugle de la pièce et un espace ouvert et partiellement vitré sur la rue de la Portette. Le bureau serait conservé à l'étage ainsi que l'escalier de distribution pour limiter les coûts.



Coût estimatif

Coût estimatif des travaux 45 000 € HT
Coût des équipements à prévoir

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- CAUE 48
- BDP de la Lozère



Principes d'aménagement (vue du RDC en plan et vue perspective de la baie vitrée à créer)

Conclusion



2023/2024

Élaborer un Plan Local d'Urbanisme

Maîtrise d'Ouvrage: Commune d'Ispagnac

Descriptif sommaire

Le PLU est à la fois un vecteur majeur de retranscription du projet de territoire, mettant en cohérence de ses différentes politiques (en matière d'habitat, d'activités, de mobilité, d'environnement...), et un outil de réglementation à la parcelle de l'aménagement du territoire.

Son objectif : passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

C'est donc un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux du territoire, construit un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement.

Un panel d'outils réglementaire permet de retranscrire et encadrer les projets :

- Un projet politique clairement explicité dans le PADD avec des objectifs quantitatifs et qualitatifs ;
- Des zonages réglementaires adaptés : au-delà des 4 typologies de zones (U, AU, A et N), une possibilité de décliner en sous-zones ;
- Un règlement écrit différencié qui encadre au plus juste les constructions ;
- Des outils de programmation avec les OAP ;
- Des prescriptions spéciales qui apportent des contraintes complémentaires : emplacements réservés (élargissement de voie, création d'un cheminement piéton, etc.), périmètres de mixité sociale (encadre la construction de logements sociaux) corridors écologiques, éléments de patrimoine à protéger (bâti et non bâti), linéaire commercial à conserver, etc.

Coût estimatif

Élaboration du PLU :

- Durée de procédure : 26 à 30 mois
- Tranche ferme : 40 à 50 K€ (y compris évaluation environnementale, CDPENAF et 2 OAP simples)
- Tranches conditionnelles (options)
 - OAP supplémentaire : 2 000 €
 - Dossier dérogation Loi Montagne : 2 000 €
 - Dossier dérogatoire absence de Scot : 2 000 €
 - Dossier UTN / CDNPS : 4 à 5 K€ (selon complexité)

Soit une enveloppe globale estimative entre 60 et 70 K€ pour toute la procédure, à provisionner sur 2 à 3 exercices.

Ressources à mobiliser

(financières, accompagnement technique / partenaires)

- Partenaires financiers : participation de l'État au titre de la DETR
- Partenaires techniques : Communauté de Communes pour l'accompagnement au montage du CCTP
- <https://www.ecologie.gouv.fr/demarche-et-outils-elaborer-plan-local-durbanisme-plu-et-plui>
- https://www.lozere.gouv.fr/content/download/19222/147543/file/3_Fiche_Elabo-revision_plu_mai2017.pdf

PLU et concertation

La commune prescrit l'élaboration du PLU et définit à la fois les modalités de la concertation avec le public et l'association avec les personnes publiques associées (PPA).

La concertation joue un rôle de plus en plus important dans l'élaboration des PLU : les élus doivent fixer ces modalités, avec a minima 2 réunions publiques d'information, des parutions / bulletins d'information, et bien entendu l'enquête publique (obligatoire). Mais elle peut aller plus loin dans une logique de participation plus importante et itérative : questionnaires, ateliers de travail, balades urbaines, etc.

Les modalités de la concertation sont fixées dans la délibération initiale et doivent être respectées afin de ne pas fragiliser juridiquement l'ensemble de la procédure d'élaboration.

La liste des PPA est encadrée par le code de l'urbanisme (art. L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10).

Conseils, points de vigilance

Le suivi de l'étude : la gouvernance

Pour mener à bien le projet, la mairie doit mettre en place une gouvernance dédiée à l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi du PLU.

Il est conseillé d'avoir un comité de pilotage, composé du maire et d'élus voire de personnes référentes en accompagnement (par exemple l'EPCI), qui s'engage à suivre l'élaboration du PLU sur toute sa durée.

Il peut-être intéressant d'avoir en complément un groupe de travail élargi avec des partenaires institutionnels et des représentants des citoyens (ex. : directeur de l'Office de Tourisme, représentant des commerçants, directeur de l'école / CIQ / CCAS, etc.).

Ispagnac est soumise à la Loi Montagne.

Le cadre législatif impose une réglementation plus stricte concernant le développement urbain.

Le principe d'urbanisation doit se faire uniquement en continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Des dérogations sont possibles mais passent par un dossier spécifique et un passage en Commission CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites).

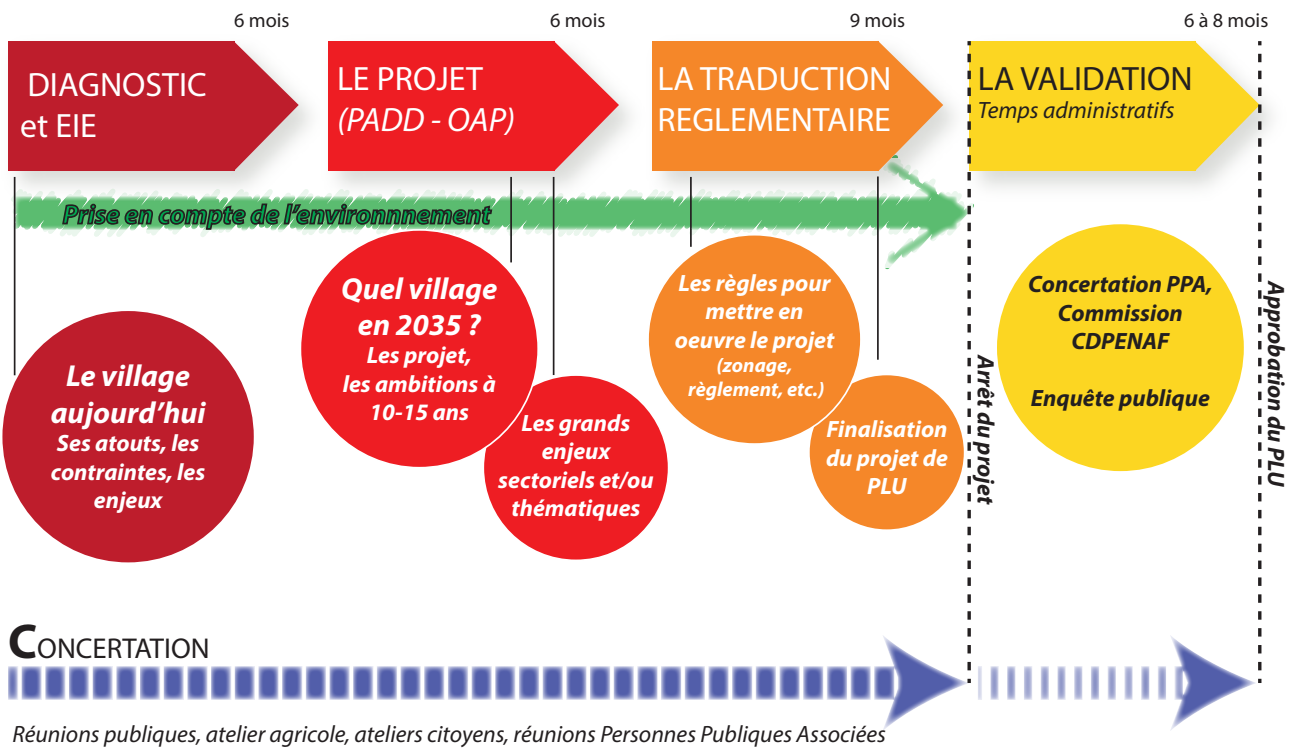
2024-2026

Élaborer un Plan Local d'Urbanisme

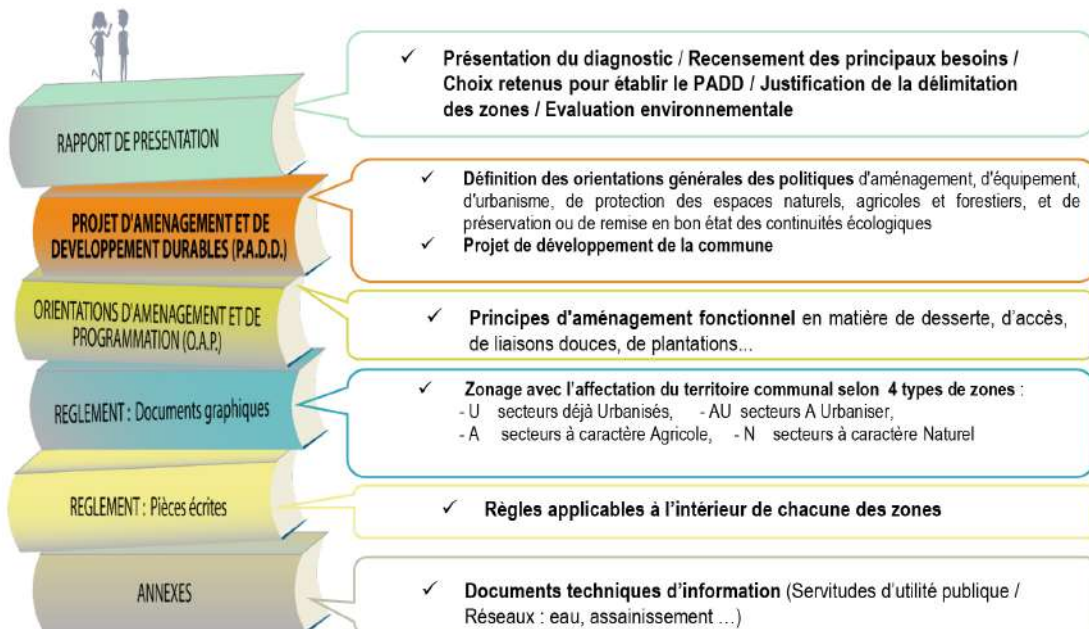
Focus Déroulé et contenu du PLU

Un planning prévisionnel est compris entre 26 et 30 mois entre le lancement de la procédure et l'approbation. La phase administrative comprend des délais incompressibles (saisine de l'Autorité Environnementale, concertation PPA, passage en Commissions si nécessaire, enquête publique).

La procédure pour l'élaboration du PLU



Le contenu du PLU répond à un cadre légal et doit contenir les pièces suivantes :



2024-2026

Élaborer un Plan Local d'Urbanisme

Focus



Les outils spécifiques pour la stratégie d'Ispagnac

Les projets / actions donnés dans le cadre de la stratégie



Les outils réglementaires adaptés dans le PLU

Le projet
d'éco-quartier

PADD - OAP - zonage - Emplacement Réservé - Périmètre de mixité sociale

Le projet sera affiché dans les objectifs du PADD et fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'OAP fixera les grands principes d'aménagement, les intentions en matière de qualité urbaine, architecturale, de fonctionnement, etc.

Un zonage dédié pourra être créé : zone d'urbanisation future dite « ouverte » (1AU) avec obligation de mise en œuvre d'un projet global (par exemple par le biais d'un permis d'aménager).

Si le foncier n'est pas sous maîtrise foncière communale, il peut-être envisagé de créer une servitude de mixité sociale (SMS) : elle fixe une règle de production de logements sociaux (avec un % ou une surface de plancher) sur une zone.

La réhabilitation du
couvent

PADD - OAP - zonage - PAPAG - Périmètre de mixité sociale

Le projet sera affiché dans les objectifs du PADD et peut faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) même si c'est en zone urbaine déjà construite. L'OAP fixera les grands principes d'aménagement, les intentions en matière de qualité urbaine, architecturale, de fonctionnement, etc.

Un zonage dédié pourra être créé (zone U spécifique) avec des règles spécifiques.

Si le foncier n'est pas sous maîtrise foncière communale, il peut-être envisagé de créer une servitude de mixité sociale (SMS) comme pour l'éco-quartier si la commune souhaite créer du logement social.

Un outil complémentaire peut-être instauré : le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) : il s'agit servitude qui « fige » sur un périmètre délimité et pour une durée maximale de 5 ans les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.

La commune peut également instaurer un périmètre de DUP renforcée si elle souhaite acquérir le foncier.

Maintien des
commerces

Linéaire commercial (L 151-16 CU)

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Cheminements doux

Emplacements réservés

Le PLU peut délimiter des emplacements réservés pour la création de cheminements doux.

Protection des
jardins privés, du
patrimoine bâti

Prescriptions spéciales - Protection de patrimoine non bâti (L 151-19 CU)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir les prescriptions pour assurer leur préservation /mise en valeur.

Tableau de Conventionnement

Etude stratégique pour la valorisation et le développement du bourg centre d'Ispagnac
Cyril GINS Paysage - RAPHANEAU-FONSECA Architecture - TERRE D'URBA - ABE Etudes techniques

Fiches Actions - PHASE 3

Tableau pour convention financière				Montants estimatifs		Type d'aides	Porteur(s) d'aide	Subventions	Liens / ressources
Orientation	Action	Numéro de fiche	Maître d'ouvrage (MO)	PRIORITES	Année de réalisation				
Repenser les mobilités, relier le centre bourg à sa toile de vie	Requalification de la route Départementale 907 bis	Fiche n°1	Commune Ispagnac	FORTE	2022/2024	Etudes de Maîtrise d'œuvre : 85K€ Travaux : entre 2M et 4M d'euros	Subvention	Préfectures de département Conseil régional d'Occitanie	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/b448-copie-16146-financer-des-projets-dinvestissem/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/5448-amenagement-et-qualification-des-espaces-publ/
	Requalification des Venelles piétonnes	Fiche n°2	Commune Ispagnac	MOYEN	2025/2026	Etudes et accompagnement 30K€ Aménagements Entre 200K€ et 800K€	Subvention	Préfectures de département Conseil régional d'Occitanie	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/b448-copie-16146-financer-des-projets-dinvestissem/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/5448-amenagement-et-qualification-des-espaces-publ/
	Plan de signalétique à l'échelle du village	Fiche n°3	Commune Ispagnac	FAIBLE	2027/2028	Etudes: entre 10K€ et 30K€ Mise en œuvre: entre 20K€ et 50K€	Subvention	Préfectures de département Conseil régional d'Occitanie	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/b448-copie-16146-financer-des-projets-dinvestissem/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/5448-amenagement-et-qualification-des-espaces-publ/
	Identifier et organiser les circulations douces	Fiche n°4	Commune Ispagnac	FAIBLE	2027/2028	Etudes: 45K€ Aménagements: 450K€	Subvention	Préfectures de département Conseil régional d'Occitanie	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/b448-copie-16146-financer-des-projets-dinvestissem/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/5448-amenagement-et-qualification-des-espaces-publ/
Embellir et reconnecter le village au paysage	Requalifier les espaces publics du centre bourg : requalifier la place Jules Loget	Projet n°5.1	Commune Ispagnac	MOYEN	2025-2026	Etudes de Maîtrise d'œuvre (mutualisées avec la requalification de la RD 907 bis) 85K€ Aménagements: entre 700K€ et 2M d'euros	Subvention	Préfectures de département Conseil régional d'Occitanie	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/b448-copie-16146-financer-des-projets-dinvestissem/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/5448-amenagement-et-qualification-des-espaces-publ/
	Requalifier les espaces publics du centre bourg: Requalifier le toit terrasse de la bibliothèque et les jardins situés au sud de l'église	Projet n°5.2	Commune Ispagnac	FAIBLE	2027/2028	Etude: entre 10K€ et 45K€	Subvention	Préfectures de département Conseil régional d'Occitanie	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/b448-copie-16146-financer-des-projets-dinvestissem/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/5448-amenagement-et-qualification-des-espaces-publ/
	Requalifier les espaces publics du centre bourg: Requalification de la place de l'école	Projet n°5.3	Commune Ispagnac	MOYEN	2025/2026	Etudes: Entre 30K€ et 70K€ Aménagements: Entre 150K€ et 500K€	Subvention	Préfectures de département Conseil régional d'Occitanie	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/b448-copie-16146-financer-des-projets-dinvestissem/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/5448-amenagement-et-qualification-des-espaces-publ/
Redonner du sens au vivre en "centre bourg"	Requalifier les espaces publics du centre bourg: Requalification de la pharmacie et du pavillon	Projet n°5.4	Commune Ispagnac	MOYEN	2025/2026	Etudes: entre 10K€ et 45K€ Aménagements: Entre 100K€ et 500K€	Subvention	Préfectures de département Conseil régional d'Occitanie	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/b448-copie-16146-financer-des-projets-dinvestissem/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/5448-amenagement-et-qualification-des-espaces-publ/
	Elaborer une stratégie foncière	Fiche n°6	Commune Ispagnac	FORTE	2023/2024	Etude: entre 15K€ et 30K€	Ingénierie	Banque des Territoires	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/b448-copie-16146-financer-des-projets-dinvestissem/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/5448-amenagement-et-qualification-des-espaces-publ/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/247e-beneficier-dun-accompagnement-a-la-strategie/
	Réinvestir le bâti ancien: actualiser l'opération façade	Fiche n°7.1	Commune Ispagnac	FORTE	2023/2024	Etude: Entre 15K€ et 20K€	Subvention	Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/5458-lutter-contre-lhabitat-indigne/
	Réinvestir le bâti ancien: Connaissance du bâti prioritaire/recensement d'état des lieux	Fiche n°7.2	Commune Ispagnac	FORTE	2023/2024	Etude: entre 20K€ et 30K€	Subvention	Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/5458-lutter-contre-lhabitat-indigne/
	Réinvestir le bâti ancien: Rénovation exemplaires de bâtiments: Opérations avec ou sans restructuration lourde d'état bâti	Fiche n°7.3	Commune Ispagnac	FORTE	2023/2024		Ingénierie Financement des particuliers	Agence départementale d'information sur le logement de la Lozère Conseil régional d'Occitanie Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/0be2-beneficier-dune-expertise-habitat-juridique-e/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/dfa-eco-cheque-logement/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/73c0-financer-les-travaux-damelioration-de-la-perf/
	Projet d'Habitat inclusif	Fiche n°8	Porteur de projet privé	FORTE	2023/2024	Etude AMO: environ 20K€	Subvention	Caisses nationale d'assurance vieillesse (CNAV) Conseil départemental	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/bc47-lieu-daviecollectifs/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/0e85-financer-le-projet-de-vie-sociale-et-partage/
	Restructuration de l'ilot covent	Fiche n°9	Porteur de projet privé	FORTE	2023/2024	Etude d'opportunité/AMO: 30K€	Subvention Prêts garantis	Conseil régional d'Occitanie Banque des Territoires	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/91a6-patri-moine-aide-a-la-restauration-du-patrimo/
	Diversifier les typologies d'habitat en centre bourg	Fiche n°10	Commune Ispagnac	MOYEN	2025/2026		Subvention	Conseil régional d'Occitanie Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV)	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/4a92-dispositif-de-coulien-a-lamelioration-et-a-la/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/bc47-lieu-daviecollectifs/
	Réalisation d'un éco-quartier	Fiche n°11	Commune Ispagnac (étude)	FORTE	2023/2024	Etudes: 65000€ Aménagement: 350000€ Construction: 180K€/lgs Divers: 50000€	Ingénierie Appel à projets / Appel à manifestation d'intérêt Prêts garantis	Crema Banque des Territoires Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/ef77-se-faire-accompagner-dans-les-projets-damenag/
	Mettre en œuvre une politique commerciale: Réaliser un inventaire des locaux commerciaux	Fiche n°12.1	Commune Ispagnac	FORTE	2023/2024	Etudes: entre 5K€ et 10K€	Ingénierie Financements et co-financements	Banque des Territoires Chambres de commerce et d'industrie (CCI) Fédération des agences de développement économique (CNER)	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/3c81-réaliser-une-etude-action-sur-le-tissu-commer/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/bc18-beneficier-dun-financement-des-etudes-prelab/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/4438-favoriser-limplantation-dentreprenurs-sur-va/
Mettre en œuvre une politique commerciale: encourager la création de nouveaux espaces de travail	Fiche n°12.2	Commune Ispagnac ou porteur privé	FORTE	2023/2024	Aménagement : entre 500 €/m² et 1500 €/ m² Partage privé possible	Ingénierie Subventions	Conseil régional d'Occitanie Banque des Territoires Etablissement public foncier d'Occitanie (EPF) Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/5511-copie-14h03-accompagner-la-redynamisation-des/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/3b76-developper-des-fonciers-locaux-repondant-a/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/069d-acceler-le-redynamisation-du-commerce-et-de/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/670e-batir-une-strategie-dattraction-economique/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/bc47-promouvoir-le-developpement-economique-du-cen/	
Favoriser l'accueil d'entreprises artisanales et Industrielles: Extension de la ZAE de Molines	Fiche n°13	Commune Ispagnac ou EPCI	FAIBLE	2027/2028	Etude: 20K€ Aménagement: entre 250K€ 350K€	Ingénierie	Chambres de métiers et de l'artisanat (CMA)	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/9104-beneficier-de-lexpertise-dun-conseiller-en-de/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/eseb-copie-14h34-accompagner-linstallation-dacti/	
Soutenir l'agriculture locale	Fiche n°14	Commune Ispagnac	FORTE	2023/2024	Etudes: 40 K€ à 50 K€	Aides financières Ingénierie	Banque des Territoires Chambres de métiers et de l'artisanat (CMA) Conseil régional d'Occitanie	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/e400-developper-lagriculture-urbaine-agriculture-u/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/6819-valoriser-les-produits-alimentaires-locaux-au/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/8734-pass-agritourisme/	
Favoriser le lien social autour de l'embellissement du village: Organiser un appel à projet "défi créatif"	Fiche n°15.1	Commune Ispagnac	FAIBLE	2025/2026	5 K€ à 10 K€	Subvention	Conseil régional d'Occitanie	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/0479-art-contemporain-aide-a-la-diffusion-exposit/	
Favoriser le lien social autour de l'embellissement du village: Développer des projets artistiques avec les écoles	Fiche n°15.2	Commune Ispagnac	FAIBLE	2025/2026	Etudes: 2K€ à 3K€	Subvention	Conseil régional d'Occitanie	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/0479-art-contemporain-aide-a-la-diffusion-exposit/	
Engager une politique de transition énergétique: engager la commune dans une démarche vertueuse	Fiche n°16.1	Commune Ispagnac et EPCI	MOYEN	2025/2026	Ingénierie	Ingénierie	Commission européenne Lozère Energie - Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC)	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/2607-aider-les-municipalites-et-leurs-groupements-/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/610c-ae-faire-accompagner-par-alec-quercy-energie/	
Engager une politique de transition énergétique: développer des bornes pour voitures électriques et VAE	Fiche n°16.2	Commune Ispagnac	MOYEN	2025/2026	Aménagements: 15K€/20K€	Ingénierie territoriale de la mobilité verte	Banque des Territoires Association nationale pour le développement de la mobilité électrique - AVEVE	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/1444-beneficier-dingénierie-territoriale-de-la-mob/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/0652-accompagner-les-decideurs-locaux-dans-la-mise/ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/039e-financer-des-infrastructures-de-recharge-de-/	
Engager une politique de transition énergétique: Rénovation énergétique des bâtiments publics	Fiche n°16.3	Commune Ispagnac	MOYEN	2025/2026	Coûts estimatifs (Lozère énergie) 223K€	Subventions	Etat Lozère Energie - Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC)	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/0479-art-contemporain-aide-a-la-diffusion-exposit/	
Améliorer les équipements publics: extension de la bibliothèque	Fiche n°17	Commune Ispagnac	MOYEN	2025/2027	Travaux: 45K€	Subventions	Préfectures de département Conseil régional d'Occitanie	Dotation de soutien à l'investissement public local et/ou dotation d'équipements des territoires ruraux Certificat d'économie d'énergie (CEE) Prêts garantis	
Conclusion: se doter d'un outil de stratégie urbaine	Elaborer un PLU	Fiche n°18	Commune Ispagnac	FORTE	2023/2024	Etudes: 40 K€ à 50 K€	Subventions	Préfectures de département	https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/0479-art-contemporain-aide-a-la-diffusion-exposit/

Fiches Actions - PHASE 3

Tableau pour convention financière

Tableau de Conventionnement: budget annuel

Orientation	Action	Numéro de fiche	Maitre d'ouvrage (MO)	PRIORITES	Année de réalisation	Montants estimatifs	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Repenser les mobilités, relier le centre bourg à sa toile de vie	Requalification de la Route Départementale 907 bis	Fiche n°1	Commune Ispagnac	FORTE	2022/2024	Etudes de Maîtrise d'œuvre : 85K€ Travaux : entre 2M et 4M d'euros	85 000,0 €	1 500 000,0 €	1 500 000,0 €				
	Requalification des Venelles piétonnes	Fiche n°2	Commune Ispagnac	MOYEN	2025/2026	Etudes et accompagnement 30K€ Aménagements Entre 200K€ et 800K€			30 000,0 €	100 000,0 €	100 000,0 €		
	Plan de signalitique à l'échelle du village	Fiche n°3	Commune Ispagnac	FAIBLE	2027/2028	Etude: entre 10K€ et 30K€ Mise en œuvre: entre 20K€ et 50K€					20 000,0 €	40 000,0 €	
	Identifier et organiser les circulations douces	Fiche n°4	Commune Ispagnac	FAIBLE	2027/2028	Etudes: 45K€ Aménagements: 450K€					40 000,0 €	100 000,0 €	350 000,0 €
Embellir et reconnecter le village au paysage	Requalifier les espaces publics du centre-bourg : requalifier la place Jules Laget	Projet n°5.1	Commune Ispagnac	MOYEN	2025-2026	Etudes de Maîtrise d'œuvre (mutualisées avec la requalification de la RD 907 bis) 85K€ Aménagements: entre 700K€ et 2M d'euros			400 000,0 €				
	Requalifier les espaces publics du centre-bourg. Requalifier le toit terrasse de la bibliothèque et les jardins situés au sud de l'église	Projet n°5.2	Commune Ispagnac	FAIBLE	2027/2028	Etude: entre 10K€ et 45K€ Aménagements: Entre 150K€ et 500K€			20 000,0 €		100 000,0 €	100 000,0 €	100 000,0 €
	Requalifier les espaces publics du centre-bourg. Requalification de la place de l'école	Projet n°5.3	Commune Ispagnac	MOYEN	2025/2026	Etudes: Entre 30K€ et 70K€ Aménagements: Entre 500K€ et 1,5M€			30 000,0 €		250 000,0 €	250 000,0 €	250 000,0 €
	Requalifier les espaces publics du centre-bourg. Requalification de la pharmacie et du pavillon	Projet n°5.4	Commune Ispagnac	MOYEN	2025/2026	Etudes: entre 10K€ et 45K€ Aménagements: Entre 100K€ et 500K€				10 000,0 €	50 000,0 €	50 000,0 €	50 000,0 €
Redonner du sens au vivre en "centre bourg"	Elaborer une stratégie foncière	Fiche n°6	Commune Ispagnac	FORTE	2023/2024	Etude: entre 15K€ et 30K€		15 000,0 €					
	Réinvestir le bâti ancien: actualiser l'opération façade	Fiche n°7.1	Commune Ispagnac	FORTE	2023/2024	Etude: Entre 15K€ et 20K€		15 000,0 €					
	Réinvestir le bâti ancien: Connaissance du bâti prioritaire/recensement/état des lieux	Fiche n°7.2	Commune Ispagnac	FORTE	2023/2024	Etude: entre 20K€ et 30K€		20 000,0 €					
	Réinvestir le bâti ancien: Rénovation exemplaires de bâtiments: Opérations avec ou sans restructuration lourde d'ilot bâti	Fiche n°7.3	Commune Ispagnac	FORTE	2023/2024								
	Projet d'Habitat inclusif	Fiche n°8	Porteur de projet privé	FORTE	2023/2024	Etude AMO: environ 20K€		20 000,0 €					
	Restructuration de l'ilot couvent	Fiche n°9	Porteur de projet privé	FORTE	2023/2024	Etude d'opportunité/AMO: 30K€	30 000,0 €						
	Diversifier les typologies d'habitat en centre bourg	Fiche n°10	Commune Ispagnac	MOYEN	2025/2026								
	Réalisation d'un éco-quartier	Fiche n°11	Commune Ispagnac (étude)	FORTE	2023/2024	Etudes: 65 000€ Aménagement: 350 000€ Construction: 180K€/lgts Divers: 500 000€	65 000,0 €						
	Mettre en œuvre une politique commerciale: Réaliser un inventaire des locaux commerciaux	Fiche n°12.1	Commune Ispagnac	FORTE	2023/2024	Etudes: entre 5K€ et 10K€	50 000,0 €						
	Mettre en œuvre une politique commerciale: encourager la création de nouveaux espaces de travail	Fiche n°12.2	Commune Ispagnac ou portage privé	FORTE	2023/2024	Aménagement : entre 500 €/m² et 1500 €/ m² Portage privé possible							
Faire revivre la dynamique du village	Favoriser l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles: Extension de la ZAE de Molines	Fiche n°13	Commune Ispagnac ou EPCI	FAIBLE	2027/2028	Etude: 20K€ Aménagement: entre 250K€ 350K€		20 000,0 €	300 000,0 €				
	Soutenir l'agriculture locale	Fiche n°14	Commune Ispagnac	FORTE	2023/2024	Etudes: 40 K€ à 50 K€	40 000,0 €						
	Favoriser le lien social autour de l'embellissement du village: Organiser un appel à projet "jeff créatif"	Fiche n°15.1	Commune Ispagnac	FAIBLE	2025/2026	5 K€ à 10 K€	5 000,0 €						
	Favoriser le lien social autour de l'embellissement du village: Développer des projets artistiques avec les écoles	Fiche n°15.2	Commune Ispagnac	FAIBLE	2025/2026	Etudes: 2K€ à 3K€	2 000,0 €	1 000,0 €					
	Engager une politique de transition énergétique: engager la commune dans une démarche vertueuse	Fiche n°16.1	Commune Ispagnac et EPCI	MOYEN	2025/2026	Ingénierie							
	Engager une politique de transition énergétique: développer des bornes pour voitures électriques et VAE	Fiche n°16.2	Commune Ispagnac	MOYEN	2025/2026	Aménagements: 15K€/20K€	15 000,0 €						
	Engager une politique de transition énergétique: Rénovation énergétique des bâtiments publics	Fiche n°16.3	Commune Ispagnac	MOYEN	2025/2026	Travaux estimatifs de Lozère énergie: 221800K€			110 900,0 €	110 900,0 €			
	Améliorer les équipements publics	Fiche 17	Commune d'Ispagnac	MOYEN	2025/2027	Travaux estimatifs: 45K€			45 000,00 €				
	Se doter d'un outil réglementaire pour retranscrire la stratégie urbaine	Fiche n°18	Commune Ispagnac	FORTE	2023/2024	Etudes : 60K€ et 70K€		20 000,0 €	20 000,0 €	20 000,0 €			

Montants annuels (hors subventions)	292 000,0 €	1 611 000,0 €	2 405 900,0 €	690 900,0 €	560 000,0 €	540 000,0 €	750 000,0 €	6 099 800,0 €
	5%	26%	39%	11%	9%	9%	12%	

Axe 1	Repenser les mobilités, relier le centre bourg à sa toile de vie	85 000,0 €	1 500 000,0 €	1 530 000,0 €	100 000,0 €	160 000,0 €	350 000,0 €	3 515 000,0 €	58%
Axe 2	Embellir et reconnecter le village au paysage	0,0 €	0,0 €	400 000,0 €	460 000,0 €	400 000,0 €	400 000,0 €	1 660 000,0 €	27%
Axe 3	Redonner du sens au vivre en "centre bourg"	95 000,0 €	70 000,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	165 000,0 €	3%
Axe 4	Faire revivre la dynamique du village	112 000,0 €	21 000,0 €	410 900,0 €	110 900,0 €	0,0 €	0,0 €	654 800,0 €	11%
TRANSVERSAL	PLU	0,0 €	20 000,0 €	20 000,0 €	20 000,0 €	0,0 €	0,0 €	60 000,0 €	1%