

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DOSSIER D'APPROBATION

RAPPORT DE PRESENTATION

I - DIAGNOSTIC TERRITORIAL



PLU arrêté par délibération du CM en date du : **26-09-2024**

PLU approuvé par délibération du CM en date du : **26-06-2025**

PREAMBULE	5
I-1 Présentation de la commune	6
I-2 Appartenance administrative et territoriale	7
I-2.1 La communauté de communes des Sucs	7
I-2.2 Le Syndicat Mixte de la Jeune-Loire	8
I-2.3 Les autres groupements communaux	9
I-3 La révision du Plan Local d'Urbanisme	9
I-3.1 Les objectifs de la révision	9
I-3.2 Le contexte législatif	9
I LES CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	11
I-1 Une croissance démographique régulière	12
I-2 Un phénomène de vieillissement de la population	14
I-3 Un desserrement des ménages	15
I-4 Une diversité de catégories socio-professionnelles	16
II LE PARC DE LOGEMENTS	17
I-1 Un parc de logements diversifié	18
I-1.1 Un rythme de construction stable	18
I-1.2 Des formes bâties et des occupations variées	18
I-1.3 Une part en logements sociaux importante	20
I-2 Un parc de logements à adapter	21
I-2.1 Un déséquilibre entre l'offre et la composition des ménages	21
I-2.2 Un parc ancien et des ménages en précarité énergétique	22
I-2.3 De nombreux logements vacants	24
I-2.4 Les objectifs supra-communaux	27
I-3 Le marché immobilier	28
I-3.1 Des prix élevés	28
I-3.2 Des biens qui attirent plus ou moins	29
III L'EMPLOI ET L'ECONOMIE	31
I-4 Emploi et population active	32
I-4.1 Des secteurs d'activité variés	32
I-4.2 Un pôle générateur d'emplois : des migrations pendulaires importantes	33
I-4.3 Une population active dynamique	36
I-4.4 Un niveau de vie moyen à élevé	37

I-5	Artisanat et industrie	39
I-5.1	Les zones d'activité.....	39
I-5.2	Développement économique.....	40
I-5.3	La carrière des Barrys	41
I-6	Economie présentielle	42
I-6.1	Les commerces de périphérie et les grandes surfaces	42
I-6.2	L'offre commerciale du centre-ville	44
I-7	Agriculture	46
I-7.1	Un territoire agricole tourné vers l'élevage.....	46
I-7.2	Des petites exploitations et une forte pression foncière	47
I-7.3	Des exploitations dynamiques et des projets variés	52
I-7.4	Des signes de qualité et des activités en circuits-courts	54
I-8	Tourisme.....	56
IV	LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS.....	57
I-1	Un parcours d'enseignement complet	58
I-1.1	Enseignement primaire et secondaire.....	58
I-1.2	Enseignement supérieur et formations professionnelles	59
I-2	Des services de santé au rayonnement intercommunal.....	60
I-3	Une offre culturelle et sportive de qualité	61
V	LES DEPLACEMENTS.....	62
I-4	Situation générale de la commune.....	63
I-5	L'offre de transports en commun	65
I-6	Covoiturage et auto-stop.....	67
I-7	Le stationnement	68
I-8	Des études et projets en cours	70
I-8.1	La circulation en centre-ville.....	70
I-8.2	Le contournement du centre-ville.....	72
I-8.3	Le développement du réseau de pistes cyclables	73
VI	LE DEVELOPPEMENT URBAIN	75
I-9	Analyse de la consommation d'espaces.....	76
I-9.1	La production de logements nouveaux	76
I-9.2	La consommation d'espaces NAF : première approche	77
I-9.3	La consommation d'espaces NAF : analyse par photo-interprétation.....	77
I-9.4	La projection selon la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN)	81
I-10	Etude de densification	82
	L'ANALYSE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE	88

I-11.1	Les entités paysagères du SCoT du Pays de la Jeune Loire	89
I-11.2	Les entités paysagères à l'échelle d'Yssingeaux	90
I-12.1	Les effets de l'étalement urbain	100
I-12.2	Constructions bâties et espaces publics en centre-ville	103
I-12.1	L'architecture bâtie des hameaux	107
I-12.2	La qualité urbaine et paysagère des zones d'activité	108
I-12.3	Des entrées de ville séquencées	110
I-13.1	Monuments Historiques	115
I-13.2	Eléments bâtis remarquables	115
I-13.3	Petit patrimoine	116

PREAMBULE

I-1 Présentation de la commune

Yssingeaux est une commune de 7 300 habitants située dans le département de la Haute-Loire. Elle est traversée par la route N88, qui permet de rejoindre les villes de Saint-Etienne (52 km par la route) et du Puy-en-Velay (28 km par la route). Yssingeaux joue un rôle de « pôle de vie » pour les communes rurales alentours.

La commune s'étend sur **8 057 hectares** et s'étage entre 586 et 1 320 mètres d'altitude.

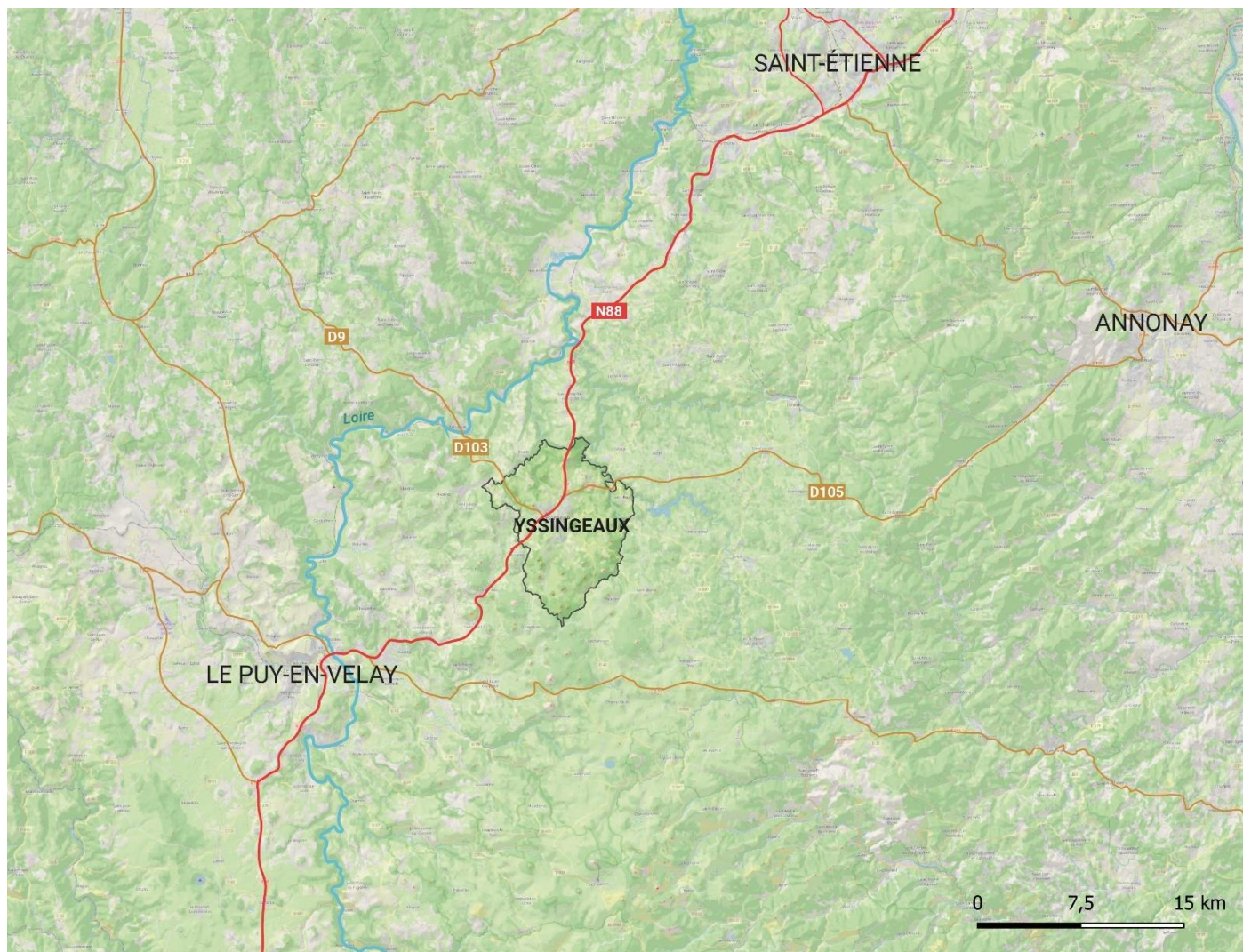


Figure 1 : Carte de localisation de la commune (Verdi Ingénierie)

I-2 Appartenance administrative et territoriale

I-2.1 La communauté de communes des Sucs

Yssingeaux est rattachée à la communauté de communes des Sucs.

Créée en 1999, elle se compose de 9 communes : Araules, Beaux, Bessamorel, Grazac, Lapte, Retournac, Saint-Julien-du-Pinet, Saint-Maurice-de-Lignon et Yssingeaux.

Elle s'étend sur 281 km² et rassemble plus de 18 000 habitants.

Ses compétences sont les suivantes :

- ✓ Actions de développement économique : création et aménagement de zones d'activité, politique locale du commerce, promotion du tourisme...
- ✓ Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations
- ✓ Aménagement des aires d'accueil des gens du voyage
- ✓ Collecte et traitement des déchets
- ✓ Politique du logement : réalisation d'OPAH
- ✓ Création, aménagement et entretien de la voirie (15 644 mètres de voirie concernés sur Yssingeaux)
- ✓ Développement et aménagement sportif : Voie Verte, école de musique, centre aquatique...
- ✓ Action sociale : portage de repas à domicile, aides financières, adhésion à la mission locale...
- ✓ Création et gestion de maisons de services au public
- ✓ Création et gestion du service public d'assainissement non collectif
- ✓ Promotion du tissu associatif
- ✓ Contribution en fonctionnement du service départemental d'incendie et de secours



Figure 2 : Carte du territoire de la CC des Sucs (Source : cc-des-sucs.fr)

Une feuille de route a été définie pour la période 2021-2026 avec comme fil conducteur « Les Sucs : un territoire attractif, volontaire et solidaire ».

4 grands objectifs sont poursuivis :

- Renforcer l'attractivité économique et touristique du territoire de manière pérenne
- Développer un cadre de vie qualitatif en adéquation avec les attentes
- Répondre aux enjeux des besoins sociaux
- Poursuivre une interaction solidaire et appropriée avec les communes membres

I-2.2 Le Syndicat Mixte de la Jeune-Loire

La commune d'Yssingeaux est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Jeune Loire.

Le SCoT constitue un document de planification stratégique à long terme (horizon 2035). Il constitue le cadre de référence pour les politiques sectorielles (habitat, économie, énergie...).

La révision du PLU doit assurer une compatibilité avec les orientations et objectifs définis dans ce dernier.

Le SCoT de la Jeune Loire couvre un vaste territoire composé de 5 communautés de communes, représentant 44 communes et plus de 87 000 habitants.

- La Communauté de communes Marches du Velay – Rochebaron
- La Communauté de communes des Sucs
- La Communauté de communes de Loire Semène
- La Communauté de communes du Haut Pays du Velay
- La Communauté de communes du Haut Lignon

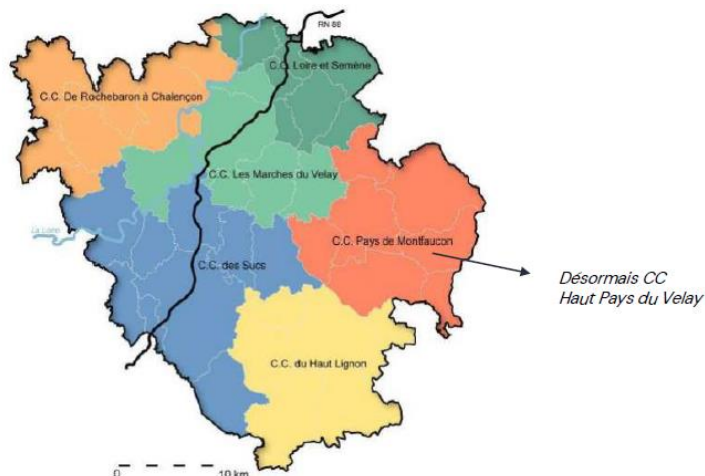


Figure 3 : Carte du périmètre du SCoT

Le SCoT a été approuvé en février 2011 et exprime un projet de territoire à l'horizon 2035. Il définit notamment une armature territoriale. Cette dernière vise à hiérarchiser les communes du territoire en fonction du nombre d'habitants, d'emplois, de services et équipements qu'elles proposent et d'adapter leur développement en conséquence.

L'armature du territoire de la Jeune Loire s'articule autour de 3 niveaux :

- Les bourgs centres : ces derniers jouent un rôle d'animation à l'échelle des bassins de vie, ils offrent une diversité de logements, d'équipements, de services et de commerces.
- Les bourg relais : ils répondent aux besoins de proximité et constituent une alternative aux bourgs-centres. Ils structurent des pôles d'emplois locaux.
- Les villages : le SCoT vise à conserver une attractivité résidentielle et assurer la viabilité des équipements communaux.

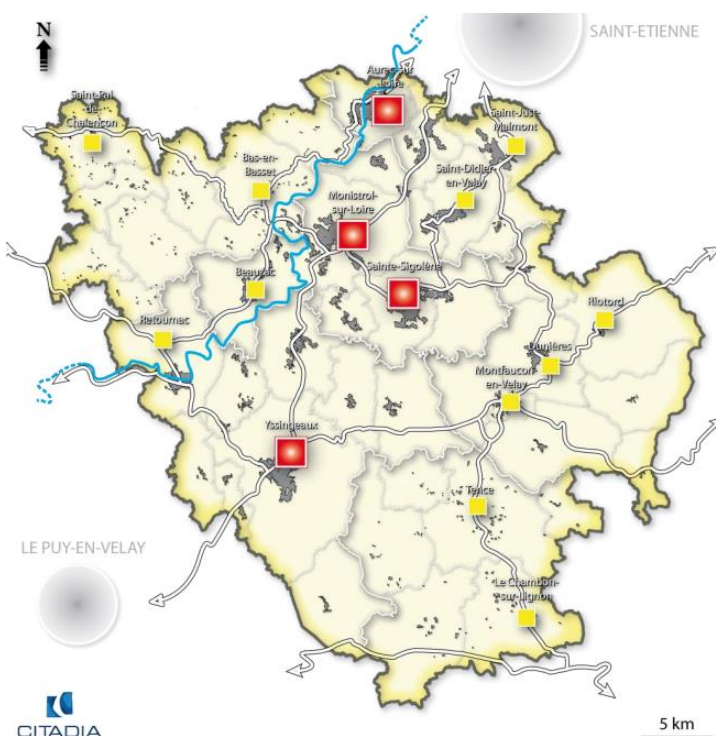


Figure 4 : Armature territoriale du SCoT

Yssingeaux est identifiée comme « bourg-centre ».

I-2.3 Les autres groupements communaux

Yssingeaux est également membre des syndicats suivants :

- Syndicat départemental d'énergies de la Haute-Loire
- Syndicat pour l'aménagement touristique du Meygal
- Syndicat intercommunal de production d'eau potable du Pays d'Yssingeaux
- Syndicat intercommunal d'aménagement de la Loire et ses Affluents
- Syndicat mixte de Lavalette

I-3 La révision du Plan Local d'Urbanisme

I-3.1 Les objectifs de la révision

Par délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2022, la commune d'Yssingeaux a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire. Cette décision résulte de la nécessité pour la commune d'adapter le PLU qu'elle a initialement approuvé en mai 2013.

A travers la révision de ce document, la commune s'est fixé les objectifs suivants :

- ✓ **Conserver le dynamisme et poursuivre l'attractivité du centre-bourg et de son agglomération** au niveau de la vie sociale, administrative, culturelle et sportive
- ✓ **Dynamiser et favoriser le développement industriel, artisanal, commercial, de services, touristique et agricole**
- ✓ **Diversifier l'habitat avec une offre adaptée aux besoins**, favoriser la mixité sociale et générationnelle, limiter la consommation d'espaces à vocation résidentielle
- ✓ **Préserver les espaces et paysages naturels ainsi que le patrimoine bâti historique**, et maîtriser les ressources, les risques et les nuisances
- ✓ **Favoriser la fluidité de la circulation et mobilité durable** et améliorer le stationnement en centre-bourg
- ✓ **Faciliter et accompagner la transition énergétique**

I-3.2 Le contexte législatif

Depuis 2013, année d'approbation du PLU, le contexte législatif du Code de l'urbanisme a fait l'objet d'évolutions particulièrement significatives. Dans le cadre de la présente révision du PLU, la commune doit donc avant tout adapter le contenu du projet territorial aux nouvelles exigences législatives, tant sur le fond que sur la forme.

A ce titre, les différents textes majeurs qui ont été publiés depuis 2013 et qui concernent directement le PLU sont :

- La loi ALUR, n°2014-366 du 24 mars 2014
- La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)
- L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme
- Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de

l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme

- La loi Climat et Résilience du 22 août 2021

En vertu de ces évolutions, la présente révision du PLU doit respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et L.131-5.

Depuis l'approbation du PLU, d'autres contraintes plus locales sont intervenues, nécessitant d'être prises en compte et notamment :

- L'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Jeune Loire, le 2 février 2017
- L'approbation du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région Auvergne-Rhône-Alpes, le 10 avril 2020

Le PLU doit également être compatible avec :

- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 15 mars 2022.
- Le Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) de la Jeune Loire
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire Bretagne 2022-2027
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Loire-Amont et Lignon du Velay

I LES CARACTERISTIQUES SOCIO- DEMOGRAPHIQUES

I-1 Une croissance démographique régulière

Sources : INSEE RP1968 à RP2019, Etude pré-opérationnelle d'OAPAH CC des Sucs (2022)

Le territoire d'Yssingeaux est marqué par une croissance démographique globalement régulière depuis les années 1970 ; sa population a augmenté de plus de 30% en 50 ans.

En 2019, **7 278 habitants** ont été recensés sur la commune, plaçant ainsi Yssingeaux comme 3^{ème} commune la plus peuplée du département de la Haute-Loire, derrière Le Puy-en-Velay (19 215 habitants) et Monistrol-sur-Loire (8 875 habitants).

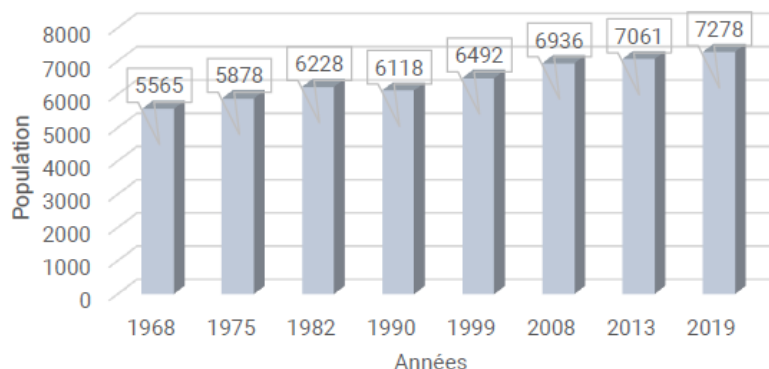


Figure 4 Evolution de la population entre 1968 et 2019

Ces dernières années, la commune présente une croissance globalement élevée, avec un rythme annuel de **+0,51%/an entre 2013 et 2019**. Cette dynamique se retrouve également sur les autres communes de la CC des Sucs, cette-dernière présentant un rythme annuel moyen de +0,7%/an.

Cette tendance est plus favorable que les tendances observées sur les territoires voisins. On constate notamment des communes en perte d'habitants ou avec une croissance faible dans la partie Sud-Est du territoire du SCoT de la Jeune Loire. En conséquence, **le poids démographique de la CC des Sucs dans le département a augmenté** : elle représentait 6,6% de la population du département en 1968, elle est passée à 8% en 2019.

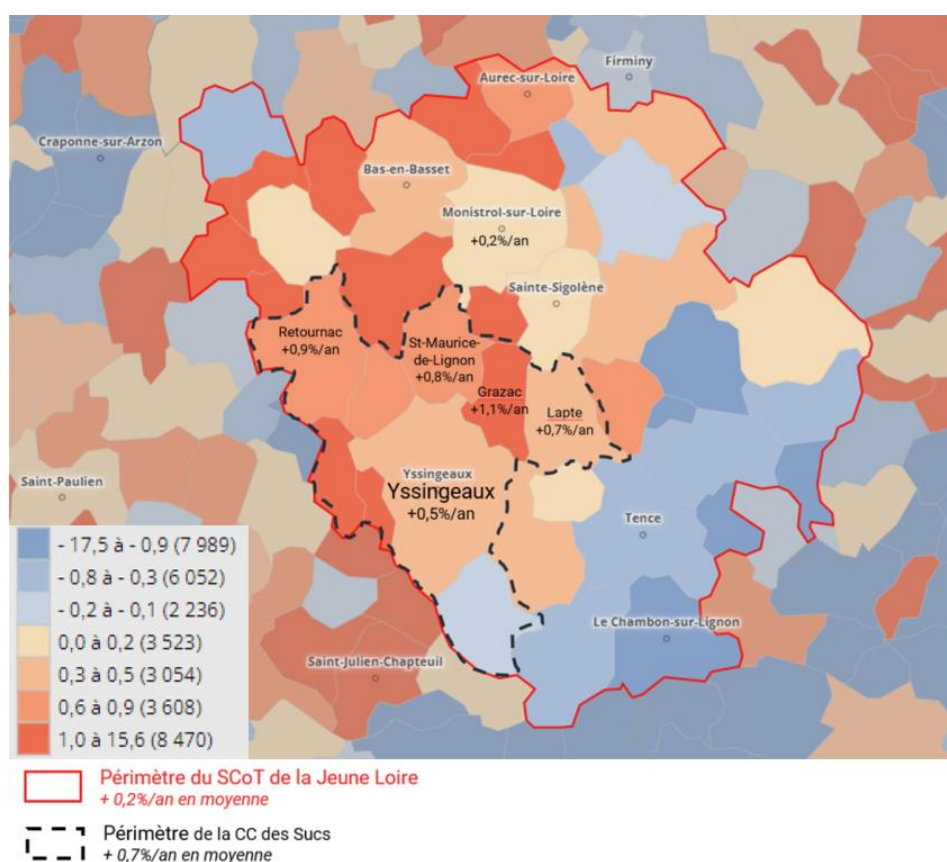


Figure 5 Evolution annuelle moyenne de la population entre 2013 et 2019 (en %/an)

Sur Yssingeaux, cette évolution positive est une preuve de **l'attractivité du territoire**. En effet, la variation élevée de la population est principalement due au solde migratoire positif, qui augmente depuis les années 1990 ; il y a plus de ménages qui s'installent sur le territoire que de ménages qui le quittent. On observe cependant une chute entre les années 1980-1990, qui a valu à la commune une perte de population. Celle-ci a été rapidement contrecarrée dans les années qui suivent, notamment par l'aménagement du lotissement Choumouroux qui a permis d'accueillir de nouveaux habitants.

En parallèle du solde migratoire qui augmente, on remarque que le solde naturel est en baisse depuis les années 1970, et même négatif depuis les années 2010. La commune connaît donc **plus de décès que de naissance depuis environ 20 ans**. Cela soulève des enjeux vis-à-vis des effectifs scolaires futurs et du vieillissement de la population.

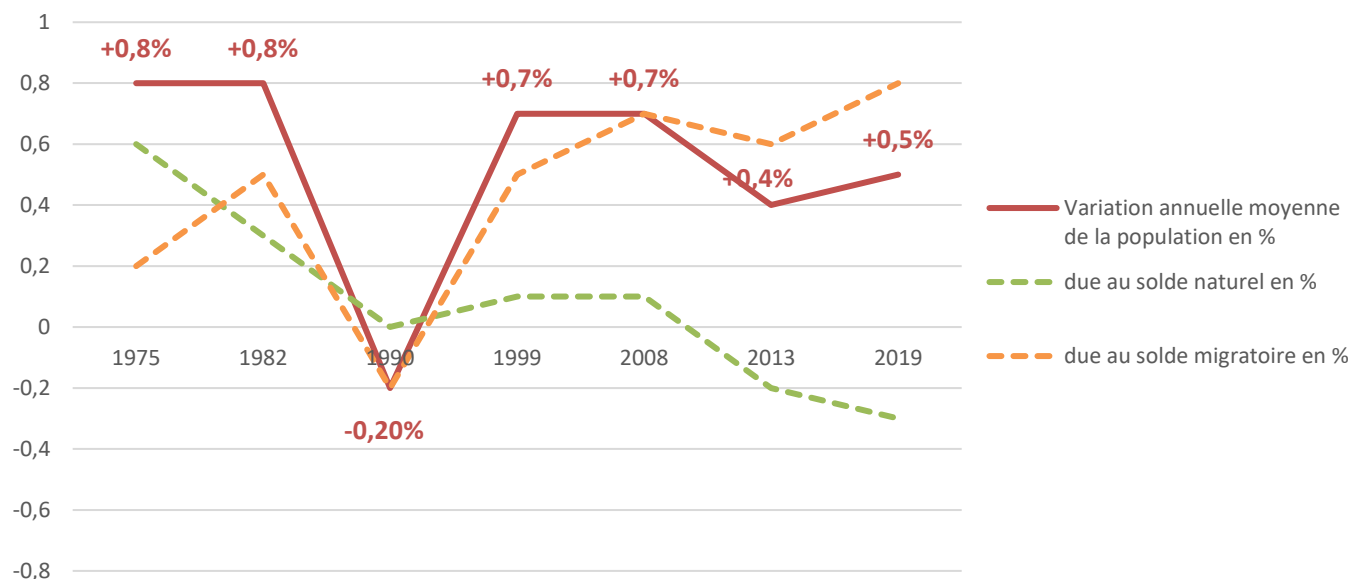


Figure 6 Evolution de la variation annuelle moyenne de la population entre 1968 et 2019

I-2 Un phénomène de vieillissement de la population

Sources : INSEE RP1968 à RP2019

La population yssingelaise est répartie plutôt équitablement en termes d'âge. Bien que la commune présente un solde naturel négatif, la classe des 0-14 diminue peu depuis 2008. Actuellement, aucune baisse d'effectif n'est constatée dans les établissements scolaires. Cependant, on observe un phénomène de vieillissement de la population, par **l'augmentation des tranches d'âges les plus élevées** : la part des « 75 ans et + » a augmenté de 2,2 points tandis que la part des « 30 à 44 ans » a perdu 3,9 points. En 2019, **l'indice de vieillissement atteint 97,5**, signifiant que la commune compte quasiment autant d'habitants de moins de 20 ans que d'habitants de plus de 65 ans. Pour comparaison, l'indice de vieillissement se situe à 88 sur le territoire du SCoT de la Jeune Loire et à 107,0 sur le département.

La baisse de la tranche d'âges « 30-44 ans » peut s'expliquer par des ménages qui quittent la commune pour des raisons professionnelles (jeunes actifs qui partent travailler ailleurs) et par le coût élevé du foncier sur la commune, en comparaison aux communes voisines.

A l'inverse, l'augmentation de la tranche d'âge « 75 ans et + » est en partie due à un retour des personnes âgées, qui ont vécu à Yssingaux lorsqu'ils étaient jeunes puis qui ont quitté la commune.

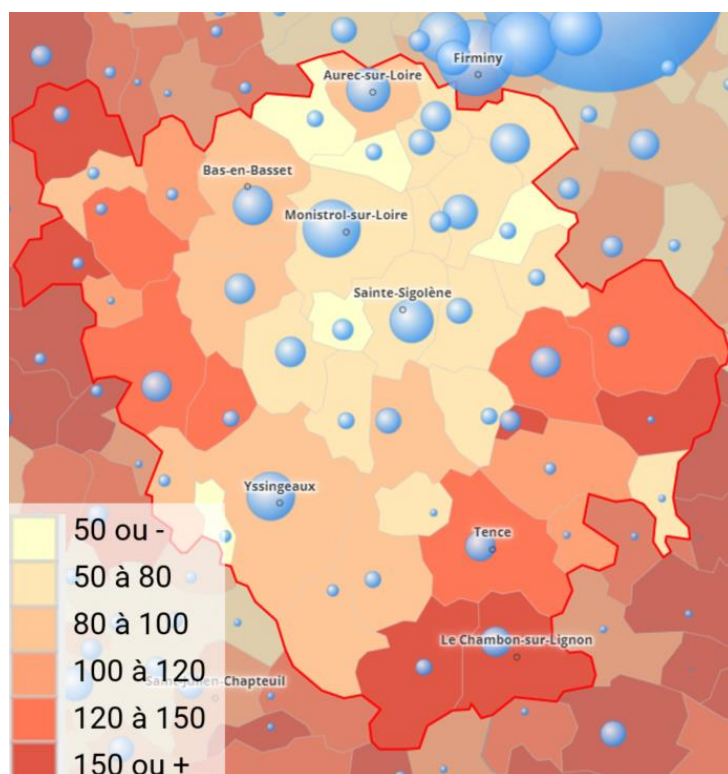


Figure 7 : Indice de vieillissement en 2019

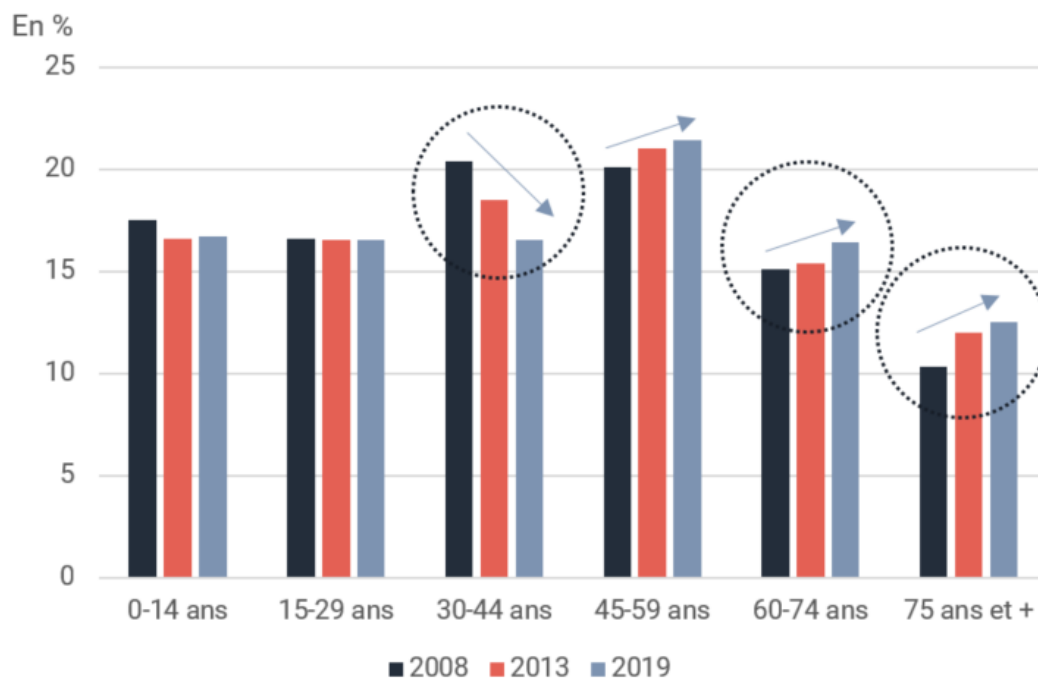


Figure 8 : Evolution de la répartition par tranches d'âges de la population d'Yssingaux entre 2008 et 2019

I-3 Un desserrement des ménages

Sources : INSEE RP1968 à RP2019

Au niveau de la composition des ménages, on observe une diversité des ménages (une personne, couple sans enfant, couple avec enfants, famille monoparentale), mais **une majorité de petits ménages**. Cette tendance s'accroît avec **l'augmentation des ménages d'une personne** et **la diminution des couples avec enfants**. Ces derniers ne représentent que 26,1% des ménages contre 45,1% à l'échelle du département.

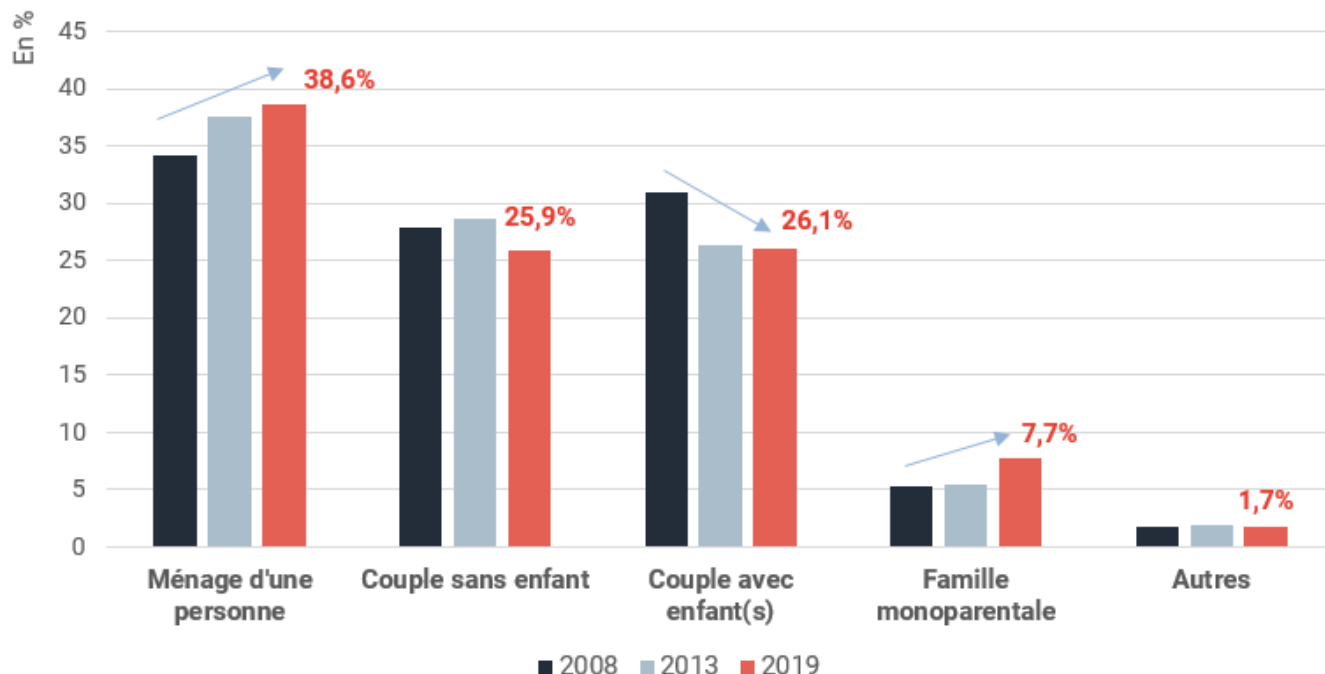


Figure 9 : Evolution des ménages selon leur composition entre 2008 et 2019

Cette évolution se traduit par un phénomène de desserrement des ménages : le nombre moyen d'occupants par résidence principale diminue. Entre 1968 et 2019, il est passé de 3,09 à **2,14 personnes par logement**. Cette tendance à la baisse de la taille des ménages s'observe nationalement. Elle s'explique par de nombreux facteurs : vieillissement de la population, phénomène de décohabitation, divorces... A Yssingaux, on observe notamment l'arrivée de nouveaux ménages composés d'une seule personne.

La taille des ménages sur la commune est inférieure à la moyenne du territoire de la CC des Sucs (2,24), du SCoT de la Jeune Loire (2,37) et de la France (2,25).

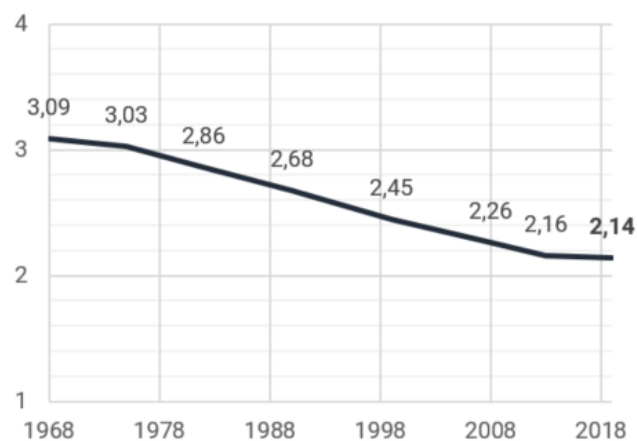


Figure 10 : Évolution de la taille moyenne des ménages sur la commune

Cette tendance a une incidence certaine sur **les besoins en matière de logements** :

- Par la diminution de la taille des ménages, le besoin en nouveaux logements pour le maintien d'une population constante augmente.
- Des ménages plus petits impliquent des besoins nouveaux en termes de typologie et forme de logement : petits logements, logements locatifs...

I-4 Une diversité de catégories socio-professionnelles

Sources : INSEE RP1968 à RP2019

Les différentes catégories socio-professionnelles sont représentées sur la commune. On constate cependant une **grande majorité de professions intermédiaires, employés et ouvriers**.

On observe sur les dernières années des évolutions notables :

- **La part des ouvriers dans la population active a chuté depuis 2008**. Représentant la plus grande catégorie socioprofessionnelle en 2008 (30,7% de la population active), ils se situent maintenant derrière les professions intermédiaires et les employés, à 23,8%.
- On observe également **une baisse du nombre d'agriculteurs** exploitants, passant de 91 agriculteurs en 2008 à 76 en 2019. Les agriculteurs ne représentent que 2,2% de la population active, contre 4,2% en Haute-Loire.
- La part des **artisans, commerçants et chefs d'entreprises, pourtant faible en comparaison avec la CC des Sucs et les communes voisines, connaît la plus forte augmentation**, passant de 5,2% à 8,0% de la population active. Cela souligne l'idée de soutenir les activités commerciales, notamment en centre-ville.
- Les cadres, professions intermédiaires et employés voient également leur part augmenter.

Ces tendances s'observent également à l'échelle du département et de la CC des Sucs, **excepté l'augmentation des artisans, commerçants et chefs d'entreprise**. En effet, dans les autres communes de la CC des Sucs, leur part a plutôt tendance à baisser (de 16,1% à 9,0% de la population active à Retournac ; de 13,7% à 7,8% de la population active à St-Maurice-de-Lignon).

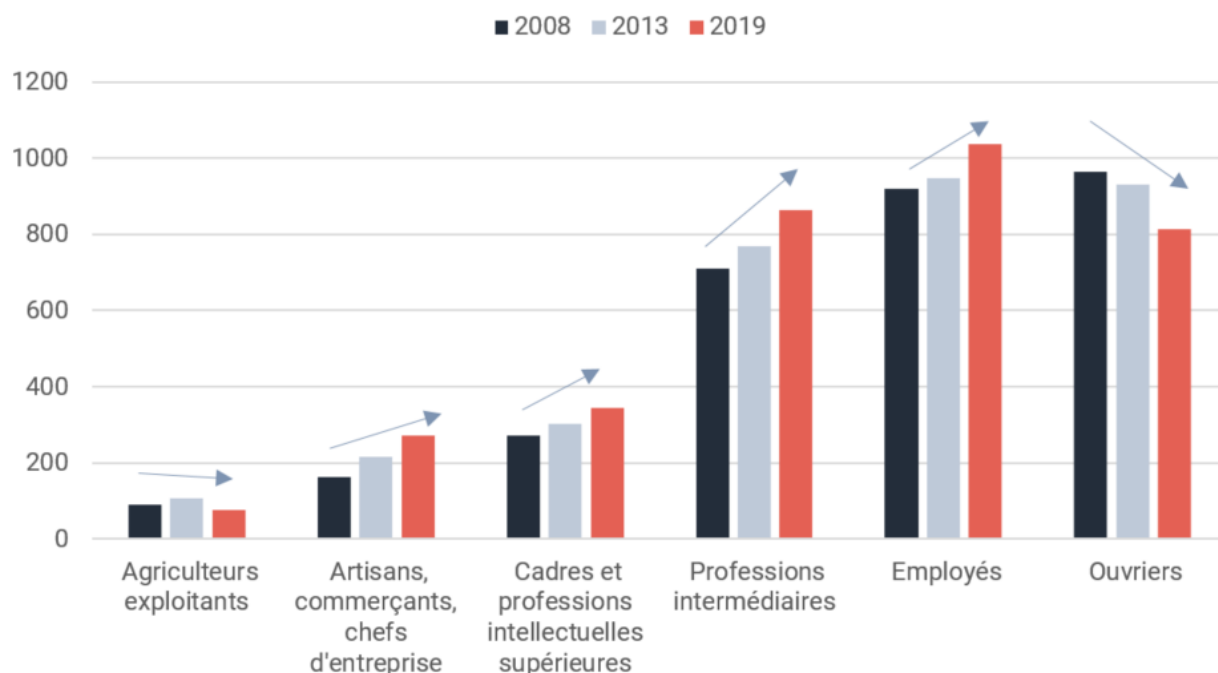


Figure 11 : Evolution de la population active selon la catégorie socioprofessionnelle

II LE PARC DE LOGEMENTS

I-1 Un parc de logements diversifié

Sources : INSEE RP1968 à 2019, Etude pré-opérationnelle d'OAPAH CC des Sucs (2022), Observatoire National des Bâtiments, Fichiers Fonciers enrichis CEREMA (2020), Portrait social de la CC des Sucs (2021), Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (2021)

I-1.1 Un rythme de construction stable

Le nombre de logements sur la commune connaît une augmentation régulière depuis les années 1970, en lien avec la croissance démographique observée.

En 2019, **4 156 logements** sont recensés sur la commune :

- 3 292 résidences principales (79% du parc)
- 397 résidences secondaires (10% du parc)
- 467 logements vacants (11% du parc)

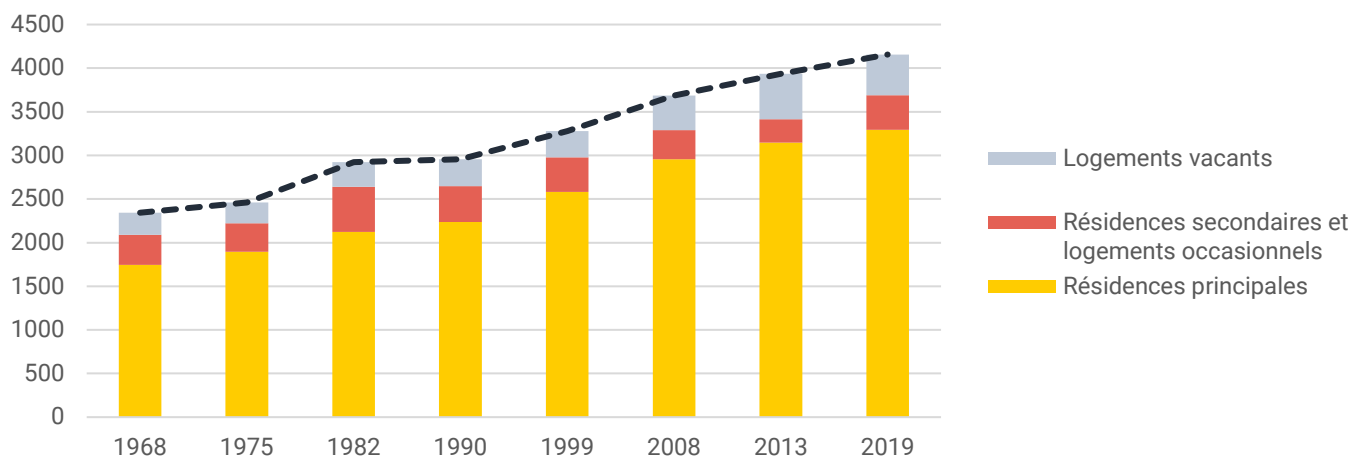


Figure 12 : Évolution globale du parc de logements depuis 1968

I-1.2 Des formes bâties et des occupations variées

Le parc de logements est caractérisé par une majorité de logements individuels et de propriétaires occupants. Cependant, on y trouve tout de même 31% d'appartements et 36% d'habitants locataires.

Les appartements se situent principalement dans le centre-village : il s'agit en grande partie de maisons de ville accolées, avec un nombre peu important d'appartements par bâtiment mais l'on retrouve également quelques opérations de logements collectifs d'importance.

L'habitat intermédiaire est aujourd'hui très peu développé sur la commune.

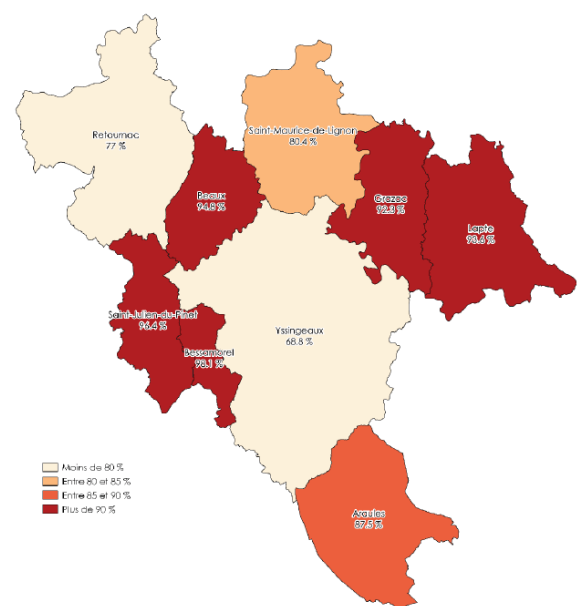


Figure 13 : Part des maisons dans les résidences principales (Diagnostic OPAH CC des Sucs 2022)

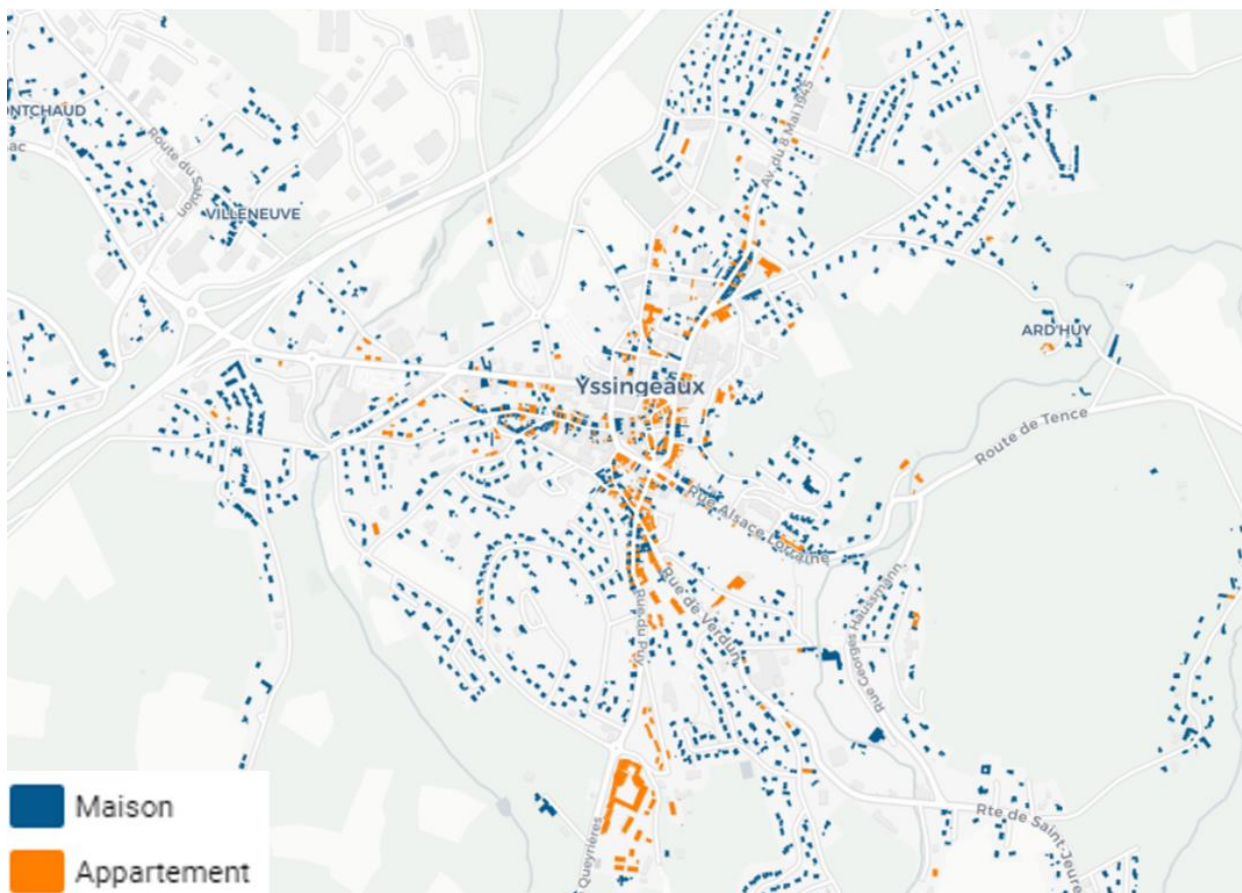
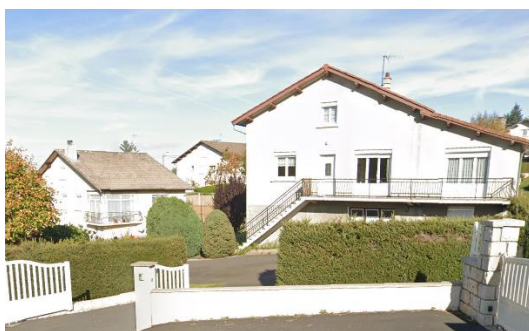


Figure 14 : Répartition des logements selon la forme urbaine (Source : Observatoire National des Bâtiments)



Différentes formes urbaines présentes sur la commune

I-1.3 Une part en logements sociaux importante

La commune dispose d'un parc de logements sociaux important à l'échelle de la CC des Sucs, **il représente 17,5 % des logements** à Yssingeaux. En 2022, la commune compte 527 logements locatifs sociaux (LLS) : 491 dans le parc public et 81 dans le parc privé.

Elle compte également des logements-foyers :

- 1 foyer jeunes travailleurs (5 LLS)
- 1 foyer personnes handicapées (16 LLS)
- 1 résidence sociale (15 LLS)
- 2 foyers personnes âgées (75 et 36 LLS)

Des logements sociaux sont en projet :

- 31 LLS dans le parc public
- 2 résidences étudiantes de 26 et 24 LLS
- 16 LLS (Bâtir et Loger)

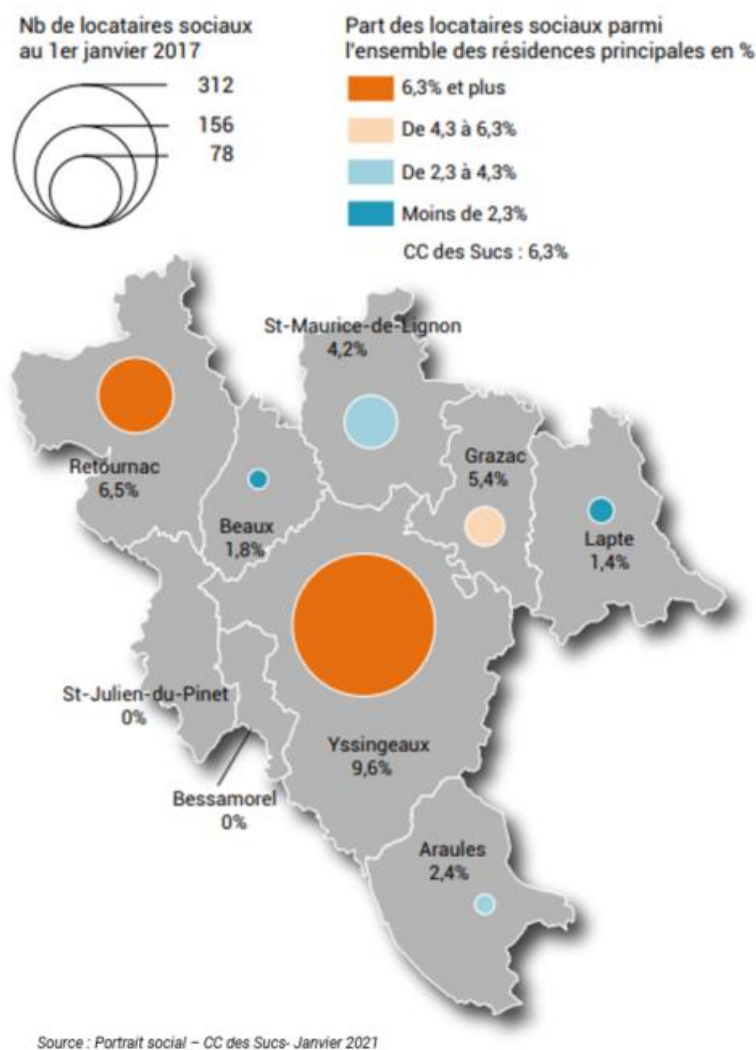
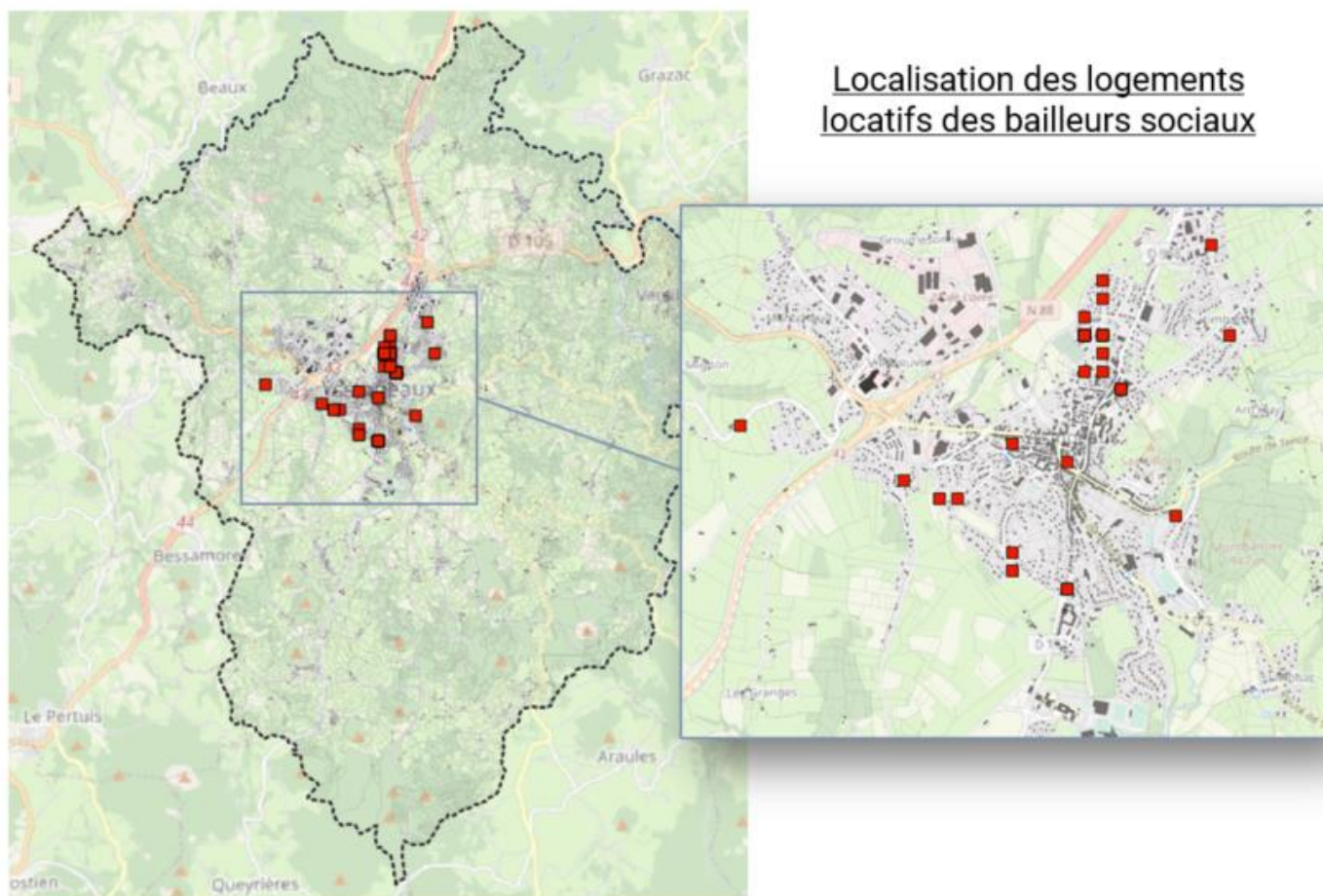


Figure 15 : Part des locataires sociaux parmi l'ensemble des résidences principales sur le territoire de la CC des Sucs



Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (2021)

Figure 16 : Localisation des logements locatifs des bailleurs sociaux

I-2 Un parc de logements à adapter

Sources : INSEE RP2019, TerriSTORY (Observatoire National de la Précarité Énergétique), SCoT de la Jeune Loire, Etude pré-opérationnelle d'OAPAH CC des Sucs (2022)

I-2.1 Un déséquilibre entre l'offre et la composition des ménages

La commune est caractérisée par des ménages de petite taille. D'après les données INSEE, 39% des ménages d'Yssingeaux sont composés d'une seule personne et la taille moyenne des ménages est de 2,14 personnes. Par ailleurs, on observe sur la commune des phénomènes de vieillissement de la population et de desserrement des ménages.

Pourtant, les logements d'Yssingeaux sont principalement des grands logements : 70% d'entre eux sont composés de 4 pièces ou plus. L'offre en logements actuelle ne semble alors pas adaptée à la diminution de la taille des ménages observée.

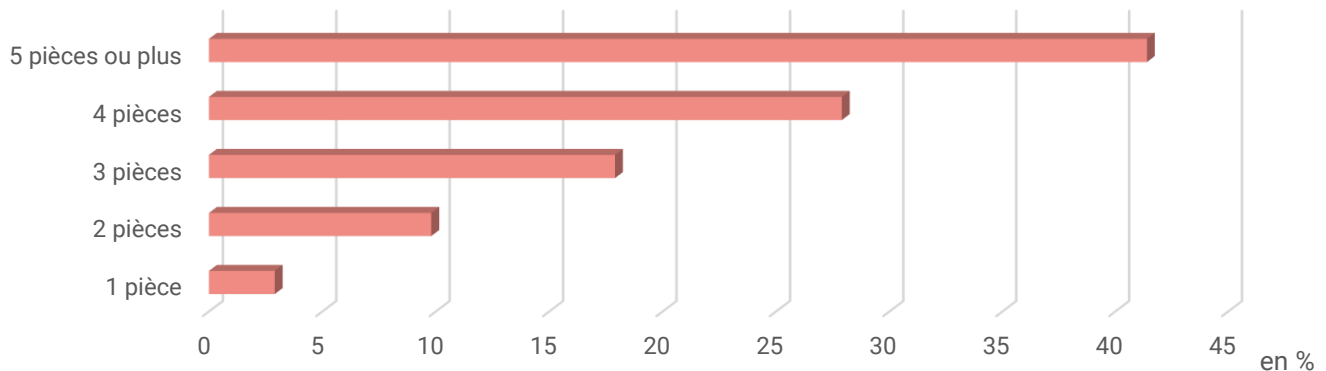


Figure 17 : Répartition des résidences principales selon la taille du logement

I-2.2 Un parc ancien et des ménages en précarité énergétique

39 % des logements ont été construits avant 1970. Les premières réglementations thermiques datant de 1974 (RT1974), ces logements n'ont pas fait l'objet de réglementations lors de leur construction. Cependant, de nombreuses rénovations thermiques ont été réalisées sur ce parc de logements, notamment par l'isolation extérieure.

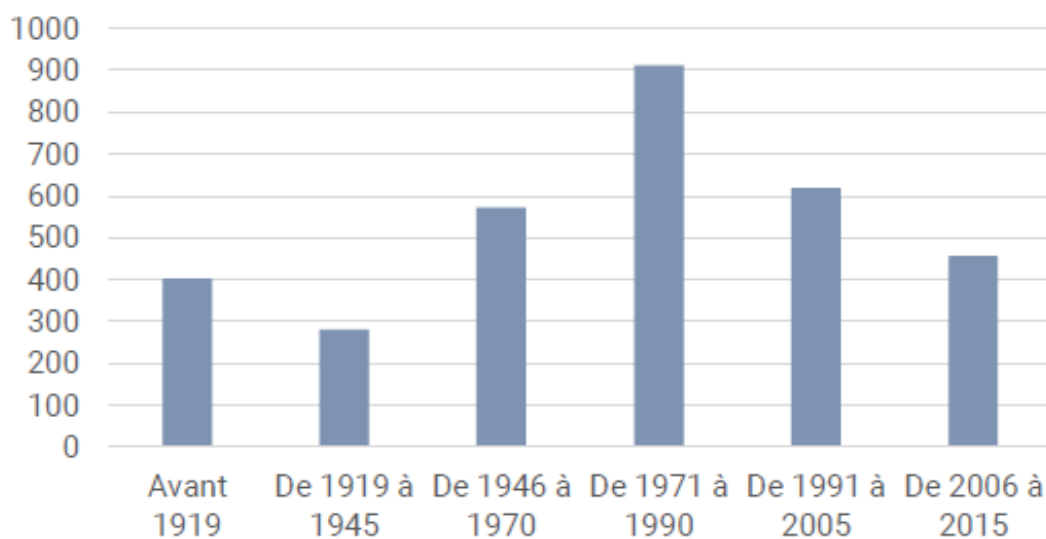


Figure 18 : Période d'achèvement des résidences principales (résidences construites avant 2016)

L'ORCAE estime que sur la CC des Sucs, **plus d'un quart des logements ont une étiquette énergétique F ou G, et un quart en E.** Les « passoires thermiques » sont ainsi plus représentées sur le territoire que dans le département, bien que le parc de logements soit plus ancien à l'échelle départementale que sur la CC.

La précarité énergétique est définie par « une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat » (Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement). D'après l'ONPE en 2018, **19,7 % des ménages d'Yssingeaux sont en précarité énergétique. Cela correspond à 631 ménages.**

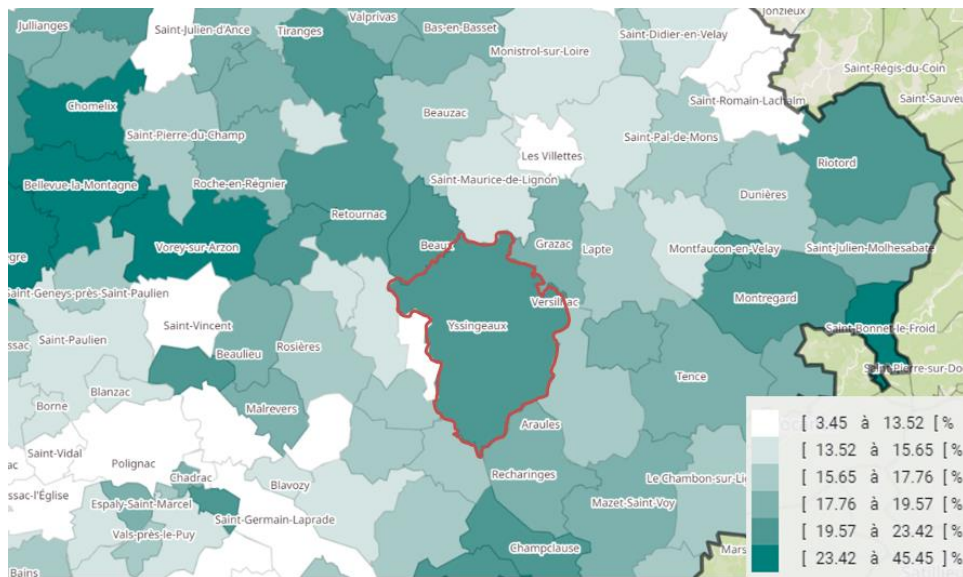


Figure 19 : Part des ménages en précarité énergétique mobilité quotidienne (TerriSTORY)

Sur la CC des Sucs, 19,6 % des ménages sont en situation de précarité énergétique, tandis que 25,5 % vivent sous le seuil de pauvreté en 2021.

Les acteurs sociaux du territoire montrent que la précarité énergétique est d'une part liée à l'état des bâtiments et à leur étiquette énergétique et d'autre part à de mauvais usages par les occupants. A Yssingeaux, la précarité énergétique est bien plus faible que la pauvreté des ménages, contrairement à Retournac, Araules, Beaux et Grazac où les deux sont présents en proportions similaires. (Source : étude pré-opérationnelle d'OPAH de la CC des Sucs).

Ce que disent les acteurs sociaux du territoire. Atelier avec les acteurs sociaux du 19 septembre 2022.

DESCRIPTION DES PROBLÉMATIQUES ÉNERGIE	PROFILS « TYPE »	TYPE DE LOGEMENT	LOCALISATION
- Une précarité variable selon l'état du bâtiment et l'efficacité des appareils. - Une problématique liée à l'utilisation des logements et des appareils : un besoin de sensibilisation très important sur la température des logements, l'usage du chauffage et la ventilation des logements. <i>Ex</i> : des habitants qui bouchent les ventilations au-dessus des fenêtres. - Une problématique de précarité énergétique qui, dans un contexte de croissance extrême des prix, va entraîner à très court terme d'autres situations de précarité, de manière inquiétante. <i>Ex</i> : une famille qui vit dans un pavillon assez récent de l'OPAC ne pourra plus payer les factures et va devoir déménager (augmentation de la facture de gaz de + 600 € sur l'année). - Les propriétaires ne fournissent pas toujours le DPE.	- Locataires (propriétaires indécidés ou problématiques sociales des locataires) - Familles. - Personnes âgées.	Collectif ou individuel. <i>Ex</i> : des garages transformés en logements, qui ne répondent pas aux normes d'isolation.	Ensemble des communes.

Figure 20 : Extrait de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH de la CC des Sucs

I-2.3 De nombreux logements vacants

Une enquête concernant les logements vacants a été conduite par la CC des Sucs dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH réalisée en novembre 2022. Les informations présentées ci-dessous sont directement issues de l'étude et de l'enquête.

La mesure du nombre de logements vacants sur une commune est complexe et dépend de la définition de ce qu'est un bien « vacant », qui diffère selon les bases de données. Deux bases de données principales sont mobilisées pour l'étude : les données de l'INSEE et les données fiscales.

Les données de l'INSEE identifient à Yssingeaux un taux de vacance de 11,2% en 2019. Les données issues des Fichiers Fonciers identifient quant à elles un taux de vacance des logements de 25,6% en 2021.

Il s'agit d'un taux très élevé, à l'échelle de la France et du département. Pour comparaison, l'INSEE affiche un taux de vacance de 12,4 % en Haute-Loire, et de 8,2 % en France.

Ce taux important se retrouve également sur d'autres communes de la CC des Sucs (Saint-Maurice-de-Lignon, Retournac...), justifiant la réalisation d'une enquête sur la vacance dans le cadre de l'OPAH.

A partir des observations de terrain réalisées dans l'enquête sur la vacance, il apparaît que les données des fichiers fonciers semblent plus fiables que les données de l'INSEE. **Le taux de vacance sur la commune se rapprocherait donc plus de 26% que de 11% à Yssingeaux. En effet, une importante concentration de la vacance a été observée dans le centre-ville.**



Part des logements vacants par commune selon la source (Insee 2019 et Fichiers Fonciers 2021).
Sources : Insee, RP 2019, Fichiers Fonciers 2021 traités par le Cerema, DGFIP DGALN. Réalisation CDHU 2022.

Figure 21 : Part des logements vacants par commune (Etude pré-opérationnelle OPAH CC des Suc

Sur la CC des Sucs, la vacance des logements est localisée principalement :

- Dans les centres-bourgs : des immeubles anciens et des maisons de villes anciennes
- Dans les campagnes : des fermes, souvent isolées

Les entretiens avec les élus et les agents immobiliers permettent d'identifier plusieurs causes de la vacance :

- L'ancienneté du bâti, la dégradation et le coût des travaux
- Un niveau de confort qui n'est plus adapté aux attentes du marché immobilier
- La vacance de projet, liée à des travaux qui s'étalent dans le temps ou d'un projet qui n'aboutit jamais
- Le départ en maison de retraite des personnes âgées ou leur décès, les problématiques de succession
- Des résidences secondaires qui ne sont plus occupées
- L'ancrage local des familles qui conduit, suite à une succession, à garder le bien dans la famille même s'il n'est pas nécessairement occupé

L'enquête sur la vacance a été menée auprès de 1 123 propriétaires de logements vacants sur la communauté de communes. Le taux de réponse est de 12,3 % sur l'ensemble de la CC des Sucs, et de 11,7 % sur Yssingeaux. Pour 75% des répondants, le logement en question est effectivement vacant. Dans l'analyse, les pourcentages se réfèrent aux répondants dont le logement est effectivement vacant à la date de l'enquête.

On observe, d'après les résultats de l'enquête, un phénomène de vacance structurelle : **56 % des répondants indiquent que le logement est vacant depuis plus de 5 ans**. En effet, la très grande majorité (67%) des biens étudiés ne sont « ni à louer ni à vendre », ils sont complètement sortis du marché immobilier.

Pour 81% des répondants, des travaux sont « nécessaires » dans leur bien vacant, mais ils sont trop coûteux pour 45% des répondants. Parmi les répondants qui envisagent des travaux, 47 souhaitent trouver une nouvelle occupation au logement. La location est le premier usage envisagé, viennent ensuite la vente, l'occupation par les propriétaires actuels ou l'occupation en résidence secondaire.

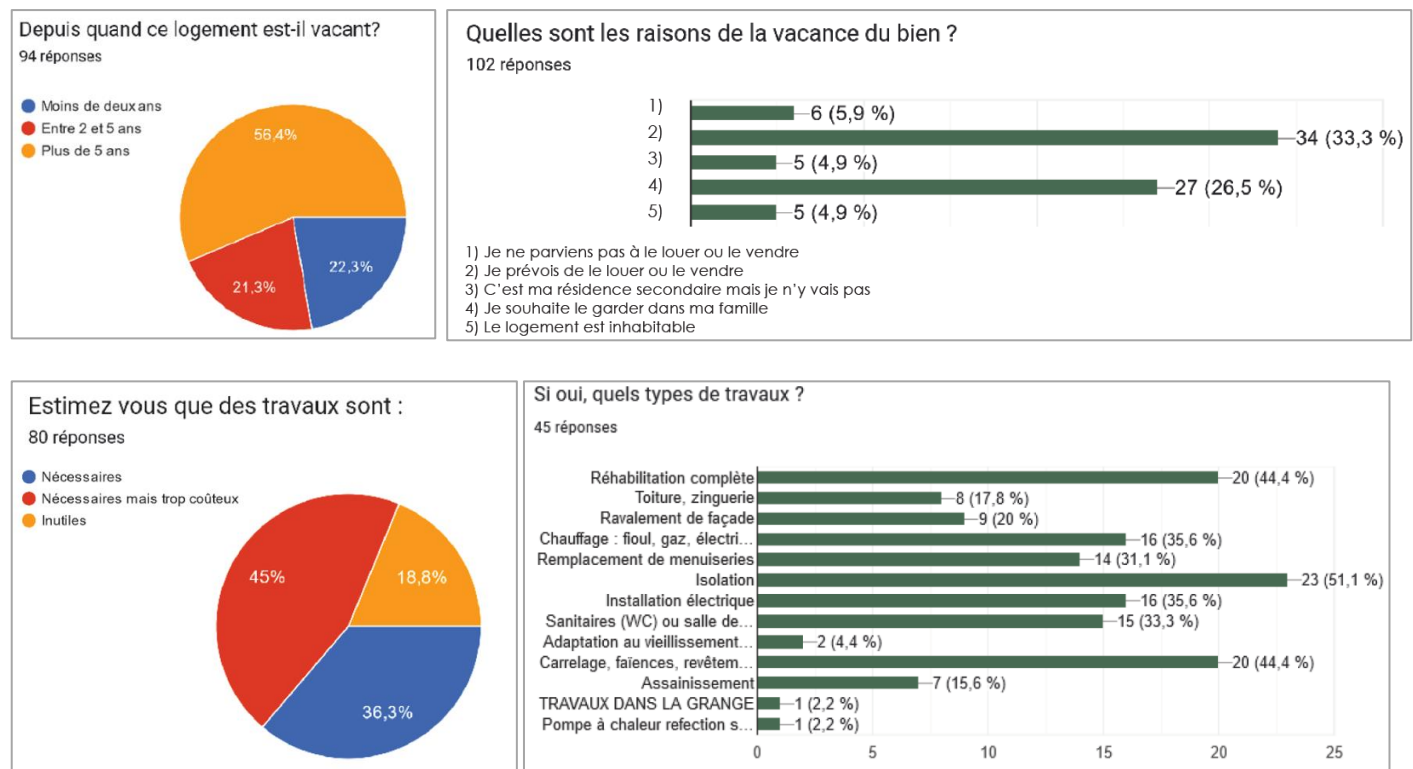


Figure 22 : Extraits de l'enquête sur la vacance (Etude pré-opérationnelle OPAH CC des Sucs)

Suite à ce diagnostic, une convention OPAH a été signée entre l'Etat, l'ANAH et la Communauté de communes qui définit un programme d'actions local avec des objectifs quantitatifs et qualitatifs sur 3 ans (2024-2026).

Cette convention vise notamment à :

- La requalification des centres-villes d'Yssingeaux et de Retournac avec une redynamisation des commerces et des espaces publics, qui passera par la définition d'une stratégie foncière et commerciale communale avec notamment les pistes de travail suivantes :
 - o Habillage des vitrines vacantes
 - o Charte des devantures commerciales et des terrasses
 - o Elaborer un plan d'acquisition et de réhabilitation des locaux commerciaux vacants stratégiques.
 - o Prospection et implantation d'activités à forte valeur ajoutée en matière d'image et d'attractivité
 - o Renforcer la dynamique collective entre les commerçants et la ville d'Yssingeaux.
 - o Démolition stratégique de l'angle des rues de la poste et de la République (Retournac)
- Favoriser le bien vivre et créer une identité territoriale, avec notamment les pistes de travail suivantes :
 - o Mise en place de dispositifs d'animations temporaires de la Place Foch (Yssingeaux)
 - o Mise en place d'aménagements de destination pour la Place Carnot et la place du Marché (Yssingeaux)
 - o Rénovation de la Place Boncompain et valorisation de l'espace piéton (Retournac)
- Favoriser la mobilité durable avec en particulier
 - o Lien avec la Viafluvia
 - o Mise en place d'une zone 30 et des cheminements doux (Yssingeaux)
 - o Mettre en continuité le centre-bourg avec un schéma cyclable à plus grande échelle (Retournac)
- Développer une offre touristique, culturelle, de services et valoriser le patrimoine, notamment au travers :
 - o Valoriser le patrimoine historique de la ville
 - o Créer une nouvelle offre récréative et culturelle pour tous au château Michel à Yssingeaux complémentaire à celle existante

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, **plusieurs îlots ont été identifiés comme stratégiques pour la redynamisation des centres-bourgs. La réhabilitation voire la restructuration de ces immeubles ou îlots doit permettre la production de logements de qualité, au plus près des équipements et services.**

Un îlot a notamment été fléché rue du Colonel de Turenne.

Commune	N° îlot	Nom	Adresse postale	N° parcelles
Yssingeaux	Îlot 2	Turenne	Rue Colonel de Turenne	AL0249, AL0248, AL0308, AL0307, AL0306, AL0245, AL0246, AL0020

Au regard de l'état de dégradation avancée de l'îlot mais aussi au regard de la nécessité de la forte restructuration que cela implique, il paraît difficile d'envisager que la mobilisation de cet îlot fasse l'objet d'un projet porté par le privé. Aussi, **la commune a engagé une étude RHI-THIRORI** pour résorber la vacance sur cet îlot.

L'OPAH vise à produire des logements de qualité et à diversifier l'offre notamment en renforçant l'offre locative à vocation sociale. Pour ce faire, elle vise à inciter les propriétaires de biens notamment ceux situés dans les centres-bourgs à :

- Remobiliser leurs biens pour la revente et/ou le développement d'une offre locative de qualité.
- Entretenir et améliorer les logements qui sont d'ores et déjà en location

Plusieurs actions sont prévues dont la mise en œuvre d'aides renforcées pour des projets complexes. La convention prévoit alors :

- Une aide à la sortie de vacance de logements très dégradés ou indignes, soumis à une vacance dure, dans les bourgs et villages sur l'ensemble des communes de l'EPCI ;
- Une aide aux projets mixtes habitat/commerce, dans des bâtiments présentant une vacance sur un ou plusieurs logements en étage ou un commerce en RDC, dans les bourgs et villages sur l'ensemble des communes de l'EPCI.
- Dans les centres-bourgs à forts enjeux, les projets portés par un propriétaire bailleur (PB) qui conventionne avec l'Anah, permettant le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés dans les bourgs-centres, en abondant les aides de l'Anah et du département pour les dossiers PB Travaux Lourds.

La mise en œuvre de ces aides concerne le périmètre suivant :



I-2.4 Les objectifs supra-communaux

D'après le SCoT de la Jeune Loire, approuvé en 2017, les communes devront assurer un parcours résidentiel complet. Sur les communes catégorisées comme « bourgs centres », dont Yssingaux, cela se traduit par :

- Une diversification des formes urbaines :
 - **45% en individuel pur**
 - **25% en individuel groupé**
 - **20% en collectif**
 - **10% en résidence**
- Le développement d'une offre locative (publique et privée)
- La production de logements de taille moyenne (T2/T3)
- La réhabilitation du parc de logements anciens

Il s'agit de **développer une offre de logements diversifiée**, permettant d'accueillir notamment les jeunes ménages, les personnes âgées et les personnes défavorisées.

Par ailleurs, le SCoT fixe également des objectifs en termes de résorption de la vacance. Dans les bourgs centres, **la part de logements vacants ne devra pas excéder 8,5% en 2035**.

Objectifs de répartition de la construction neuve entre 2015 et 2035	individuel pur	individuel groupé	collectifs	en résidence
Bourgs centres	45%	25%	20%	10%
Bourgs relais	60%	25%	10%	5%
Villages	75%	20%	5%	0%

Nombre de logement à construire par typologie	individuel pur	individuel groupé	collectif	en résidence	Total
Bourgs centres	+/- 1550	+/- 900	+/- 700	+/- 350	+/- 3500
Bourgs relais	+/- 1800	+/- 750	+/- 300	+/- 150	+/- 3000
Villages	+/- 2475	+/- 650	+/- 175	0	+/- 3300

Figure 23 : Objectifs de logements du DOO du SCoT de la Jeune Loire

Le SCoT prévoit au total environ 3500 nouveaux logements sur les « bourgs centres » entre 2015 et 2035. 4 communes sont ciblées pour cette production de logements : Aurec-sur-Loire, Monistrol-sur-Loire, Sainte Sigolène et Yssingeaux.

En rapportant l'objectif total au poids démographique de chaque commune, on obtient **environ 900 logements neufs à produire sur Yssingeaux entre 2015 et 2035**.

50% minimum de ces logements devront être construits au sein de l'enveloppe bâtie.

I-3 Le marché immobilier

Sources : meilleursagents.com, efficity.com, seloger.com, netvendeur.com, lacoteimmo.com, Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, Etude pré-opérationnelle d'OAPAH CC des Sucs (2022)

I-3.1 Des prix élevés

Le prix de l'immobilier à Yssingeaux apparaît relativement élevé en comparaison avec les communes voisines. Il reste cependant moins important qu'à Monistrol-sur-Loire et que sur la périphérie du Puy-en-Velay.

Des estimations sur le prix du foncier ont été réalisées à l'appui de différents sites de référence :

Prix moyen des maisons au m² :

Prix bas : 800 €

Prix haut : 2500 €

Prix moyen : 1600 €/m²

Prix moyen des appartements au m² :

Prix bas : 900 €

Prix haut : 3000 €

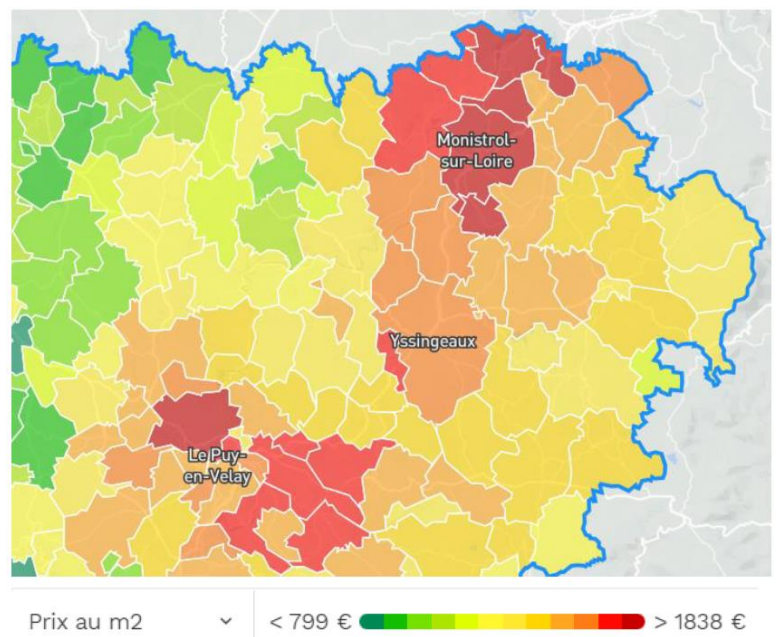
Prix moyen : 2000 €/m²

Prix moyen des terrains viabilisés au m² :

(Estimation d'après données communales)

Prix bas : 40 €

Prix haut : 100 €


 Figure 24 : Estimation du prix moyen au m² pour la vente de maisons et appartements (Source : meilleursagents.com, 2022)

Du côté du parc locatif, on retrouve également des loyers relativement importants en comparaison avec les territoires alentours.

Tandis que les communes du sud-ouest du département affichent des loyers élevés pour les petits appartements, et les communes du nord-est (proches de Saint-Etienne) affichent des loyers élevés pour les grands appartements, **la commune d'Yssingeaux affiche des loyers globalement élevés pour tous types de biens.**

Loyer moyen charges comprises :

(Source : ANIL, 2022 « Carte des loyers »)

- Appartement T1-T2 : **10,2 €/m²**
- Appartement T3 ou + : **7,2 €/m²**
- Maison : **8 €/m²**

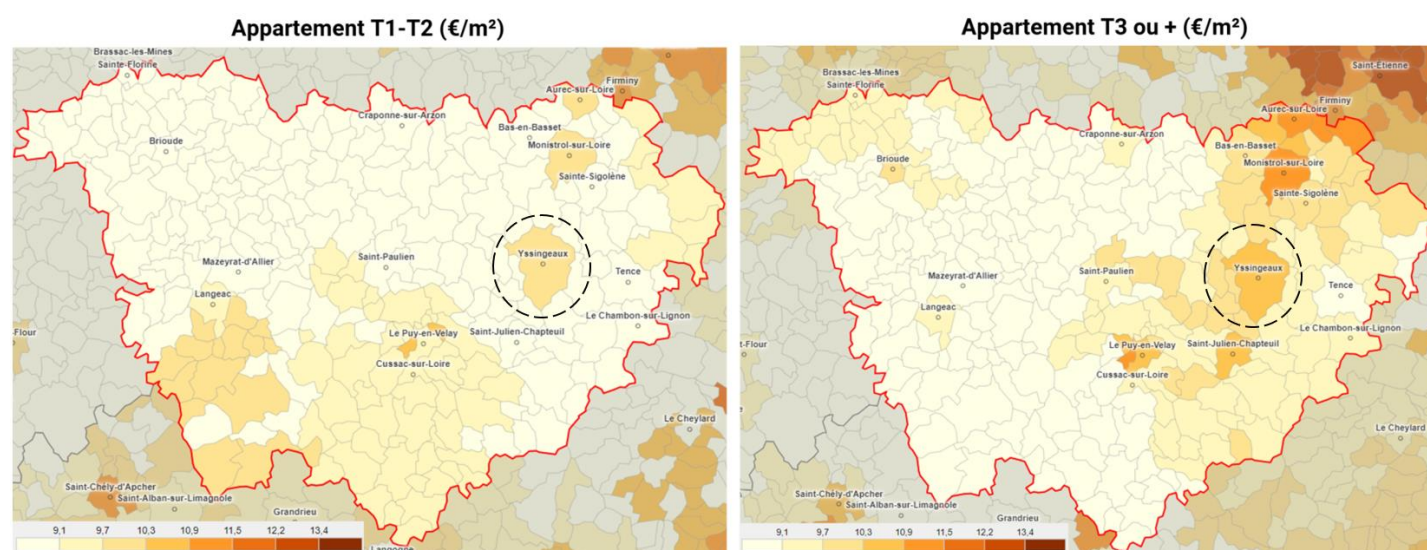


Figure 25 : Cartes des loyers (Source : ANIL, 2022)

I-3.2 Des biens qui attirent plus ou moins

Les caractéristiques des biens présents sur le marché correspondent aux typologies observées sur la commune : une majorité de maisons et des logements de grande taille.

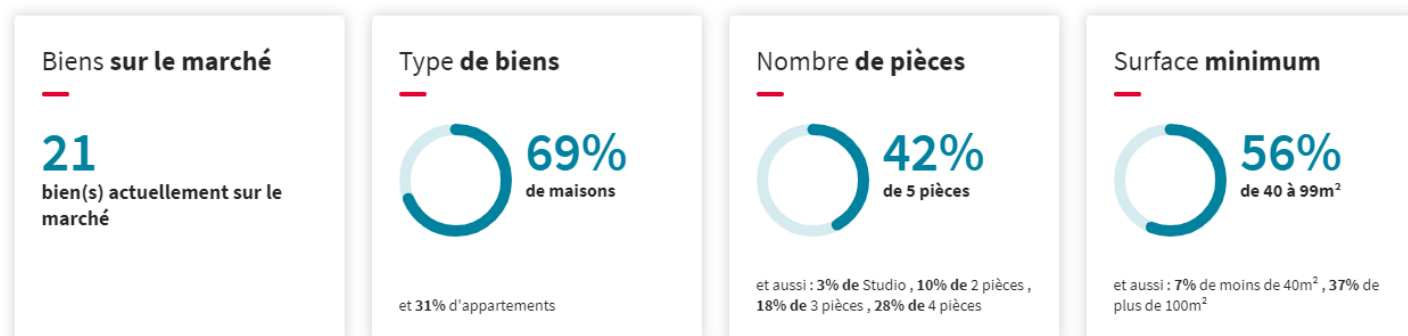


Figure 26 : Caractéristiques des biens sur le marché (Source : seloger.com, 22/12/2022)

D'après l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH de la CC des Sucs, la maison individuelle avec terrain reste le bien le plus recherché sur le territoire. A Yssingeaux, **les maisons en périphérie de bourgs sont particulièrement**

recherchées. Par ailleurs, les établissements de formation du supérieur conduisent à **une demande de logements étudiants** assez importante dans le centre de la commune. Cependant, les maisons en location de qualité sont très déficitaires sur le territoire.

A l'inverse, **certains types de biens se vendent moins bien sur le territoire.** Beaucoup de maisons de bourg sans extérieurs, de petits immeubles collectifs anciens et de biens en trop mauvais état ne trouvent pas preneurs. Des investisseurs achètent parfois des biens pour les rénover et les mettre en location.

III L'EMPLOI ET L'ECONOMIE



I-4 Emploi et population active

Sources : INSEE RP2008 à RP2019, Pôle Emploi (STMT août 2022), Récit de territoire (CC des Sucs), Etude pré-opérationnelle d'OPAH de la CC des Sucs

Un atelier et un questionnaire destinés aux représentants du monde économique de la commune ont été réalisés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLU. Les retours du questionnaire ne sont pas exhaustifs (50 réponses) mais permettent de tirer quelques conclusions et de faire ressortir certains enjeux vis-à-vis de l'offre économique et commerciale d'Yssingeaux.

I-4.1 Des secteurs d'activité variés

Le nombre d'emplois sur la commune est en hausse depuis 2008. Avec 370 emplois supplémentaires en 11 ans, la commune compte **4 012 emplois en 2019**.

La répartition générale des emplois est similaire à celle du département de la Haute-Loire. La majorité des emplois se trouve dans l'administration publique/enseignement/santé/action sociale et dans les commerces/transports/services divers. En effet, le territoire dispose d'**employeurs majeurs dans les domaines de l'enseignement et de la santé** : centre hospitalier, établissements d'enseignement et de formation professionnelle...

On observe cependant des dynamiques différentes entre les 2 principaux secteurs d'activité :

- La **part des emplois dans l'administration/enseignement/santé a augmenté**, passant de 33,6 % à 37,4 % entre 2013 et 2019
- Tandis que la **part des emplois dans les commerces/transports/services a fortement diminué**, passant de 35,8 % à 30,6 %

Les secteurs de l'industrie et de la construction ont également vu leur part augmenter ces dernières années.

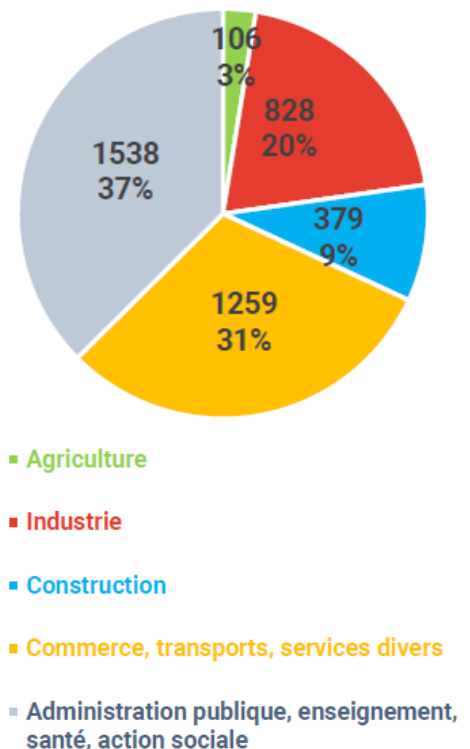


Figure 27 : Emploi selon le secteur d'activité en 2019

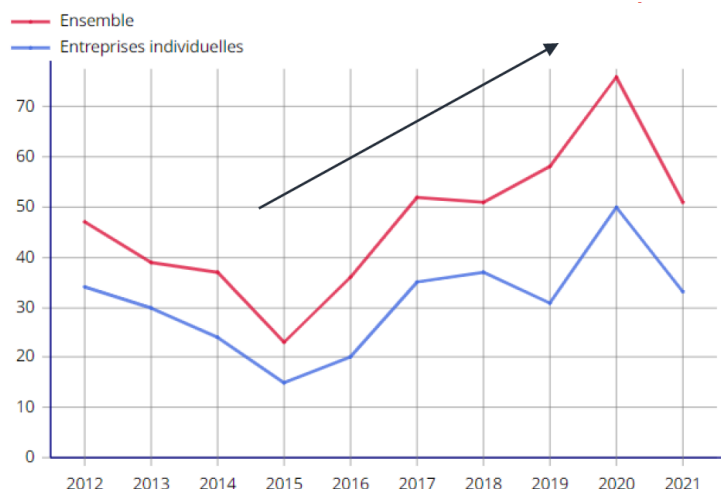


Figure 28 : Evolution des créations d'entreprises

La dynamique économique se lit également à travers la création d'entreprises. En 2020, le nombre d'entreprises créées est 3,3 fois plus élevé qu'en 2015. Cette dynamique est principalement tournée vers les services, qui représentent 18% des créations d'entreprises en 2021 et vers les autoentreprises.

I-4.2 Un pôle générateur d'emplois : des migrations pendulaires importantes

L'indice de concentration de l'emploi de la commune est de **132,2 emplois pour 100 actifs occupés**. Cela signifie qu'Yssingeaux dispose de plus d'emplois que d'actifs habitant sur la commune. Pour comparaison, l'indice est de 106,1 à Monistrol-sur-Loire, 104,1 à Sainte-Sigolène et 83,0 sur la CC des Sucs. La commune constitue un pôle d'emploi important à l'échelle intercommunale et départementale, où 60% des emplois sont occupés par des actifs qui habitent en dehors d'Yssingeaux, donnant alors lieu à de **nombreux flux domicile-travail entrants**.

En parallèle on observe que, si la commune offre de nombreux emplois, les Yssingelais ne travaillent pas forcément sur la commune. En effet, **près de la moitié (47,4%) des actifs** habitant à Yssingeaux **travaillent sur une autre commune**. Les principaux flux sortants sont en direction du Puy-en-Velay, Monistrol-sur-Loire, Saint-Etienne... Des pôles d'emplois plus importants mais plus éloignés (Yssingeaux/Saint-Etienne = 50 km en voiture).

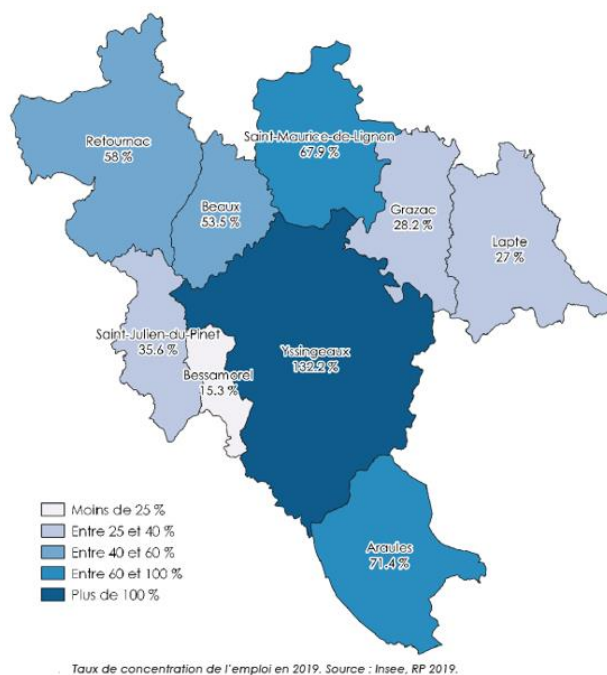


Figure 29 : Taux de concentration de l'emploi (Diagnostic OPAH CC des Sucs 2022)

Ces flux importants impliquent une dépendance forte à la voiture. D'après l'INSEE, 85% des actifs d'Yssingeaux utilisent la voiture pour se rendre au travail.

Entre 2007 et 2017, on constate que les flux entrants et sortants à Yssingeaux sont en forte augmentation, les flux les plus importants proviennent des communes de la CC des Sucs et du reste de la Haute-Loire.

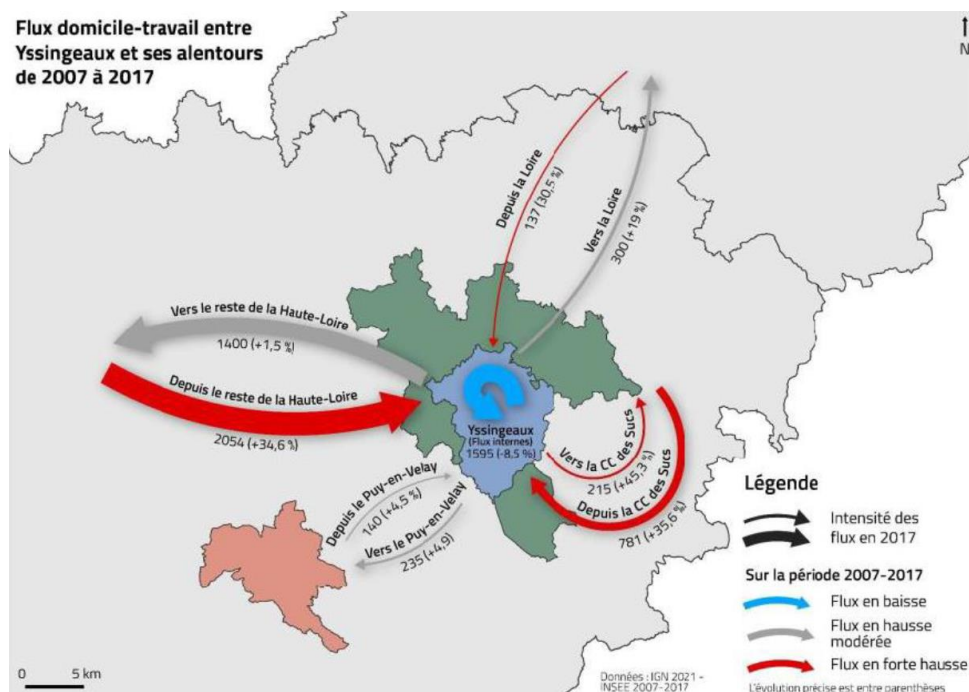


Figure 30 : Flux domicile-travail entre Yssingeaux et ses alentours (Source : Récit de territoire - CC des Sucs)



... ce qui ressort du questionnaire au monde économique

En 2022, on retrouve des constats similaires. D'après les résultats obtenus au questionnaire, **la majorité des salariés d'Yssingeaux habitent sur une autre commune**. Les principales communes d'habitation mentionnées sont des communes voisines (Grazac, Lapte, Beaux, Retournac, Saint-Maurice-sur-Lignon...) et Monistrol-sur-Loire.

FLUX DOMICILE-TRAVAIL ENTRANTS A YSSINGEAUX

D'après les résultats du questionnaire destiné au monde économique d'Yssingeaux
(Décembre 2022)

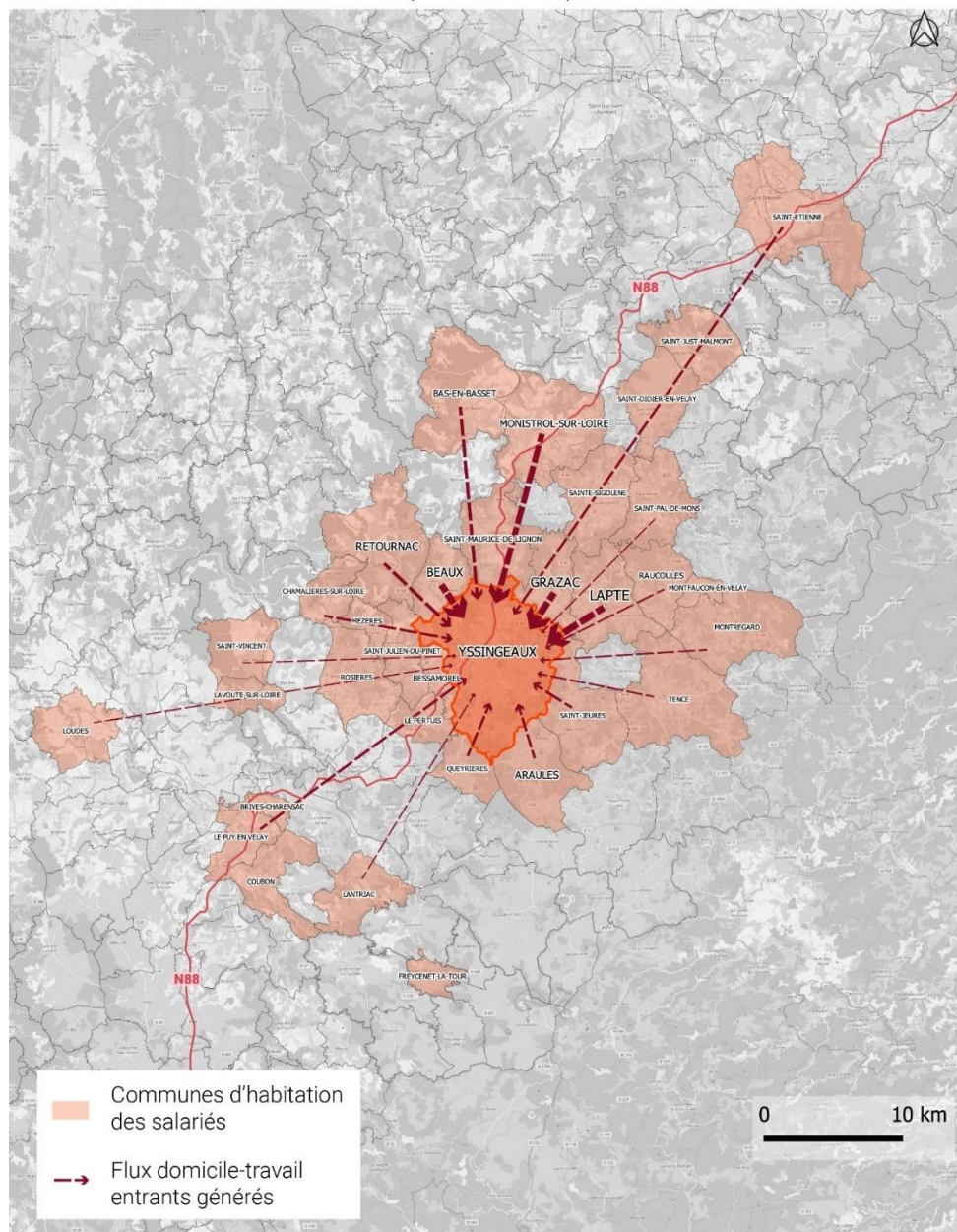


Figure 31 : Carte des flux entrants à Yssingeaux d'après les résultats du questionnaire (Verdi Ingénierie, 2022)

I-4.3 Une population active dynamique

Avec 75,5% d'actifs en 2019, Yssingeaux se situe dans la moyenne du département. La commune se distingue cependant par un **taux de chômage relativement faible**. D'après Pôle Emploi, 270 demandeurs d'emplois sont recensés sur la commune en août 2022, représentant environ 6% des 15-64 ans.

Parmi la population inactive, ce sont les **élèves et étudiants qui sont les plus nombreux**. Ils représentent 9,8% de la population des 15-64 ans à Yssingeaux. Pour comparaison, ils ne représentent que 8,5% de la population à l'échelle du département. Yssingeaux dispose en effet de plusieurs établissements scolaires du secondaire et de l'enseignement supérieur.

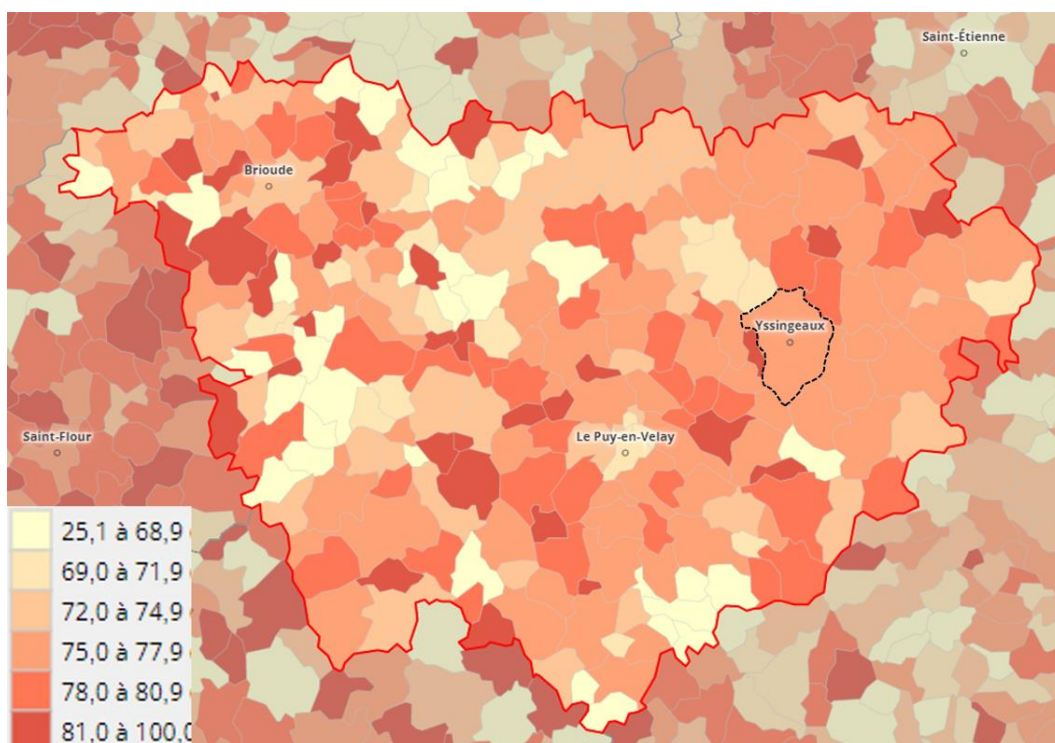


Figure 32 : Taux d'activité des 15-64 ans en Haute-Loire en 2019 (en %)
Moyenne Haute-Loire : 75,3%

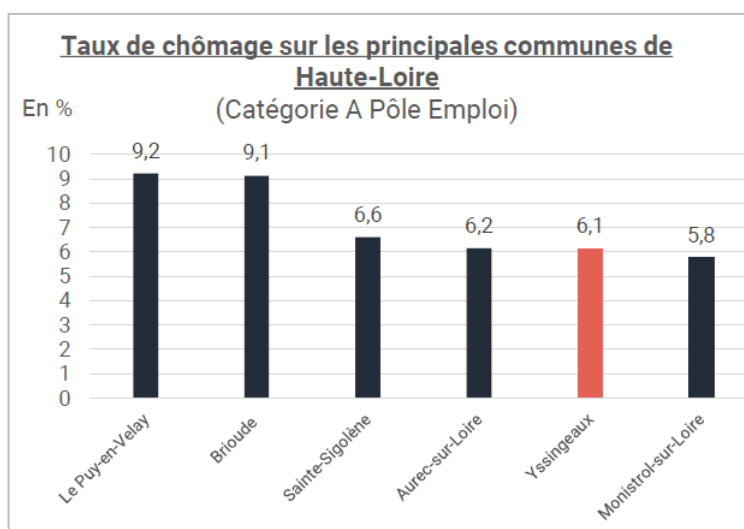


Figure 33 : Taux de chômage des communes de plus de 5000 hab. de Haute-Loire



Au regard des catégories socio-professionnelles, on note une **hausse de la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise** (de 6% à 8% entre 2008 et 2019), tendance que l'on ne retrouve pas à l'échelle de la Haute-Loire. Cette augmentation implique un enjeu fort de soutien aux activités commerciales, notamment en centre-ville.

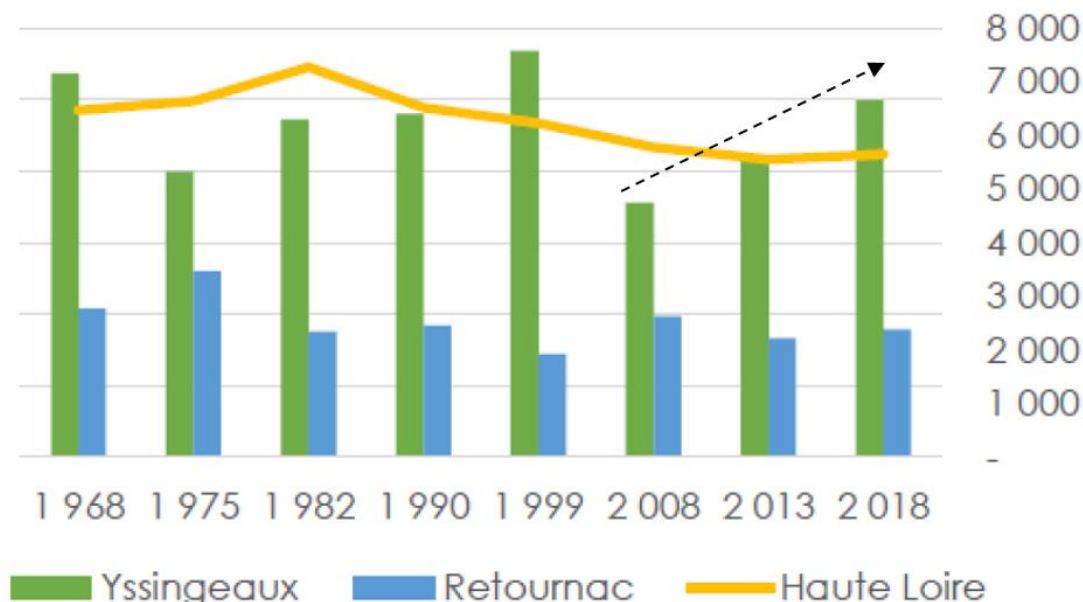


Figure 34 : Evolution du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise
(Source : Récit de territoire – CC des Sucs)

I-4.4 Un niveau de vie moyen à élevé

Le niveau de vie à Yssingeaux est légèrement plus élevé que la moyenne de la CC des Sucs et du département. 50% des ménages fiscaux sont imposés, et la médiane du revenu disponible est de 21 630 € (par unité de consommation) en 2019.

Sur la CC des Sucs, ce sont les communes de Saint-Maurice-de-Lignon et de Saint-Julien-du-Pinet qui connaissent les revenus les plus élevés.

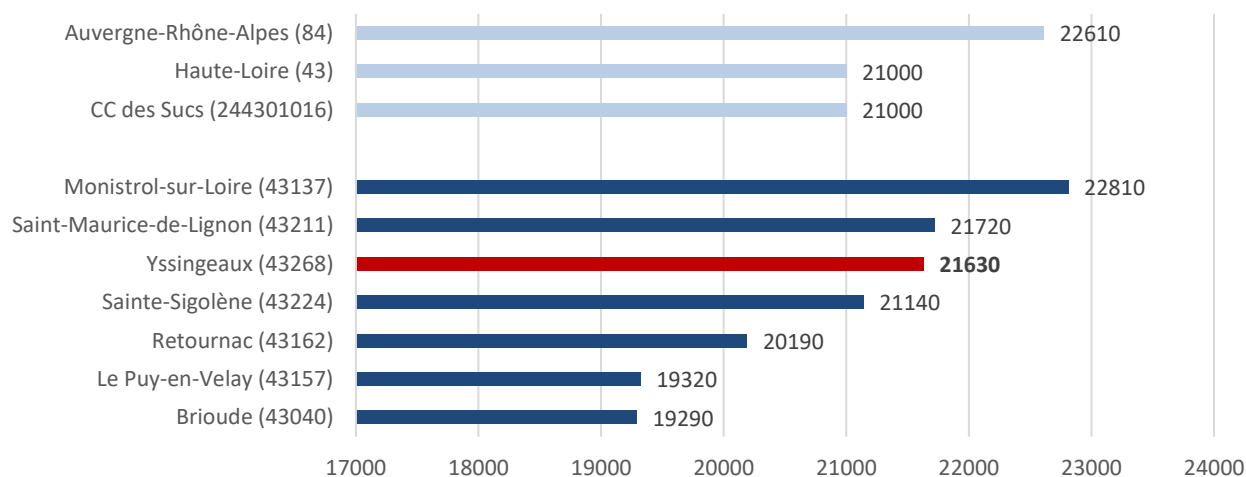


Figure 35 : Comparaison de la médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2019

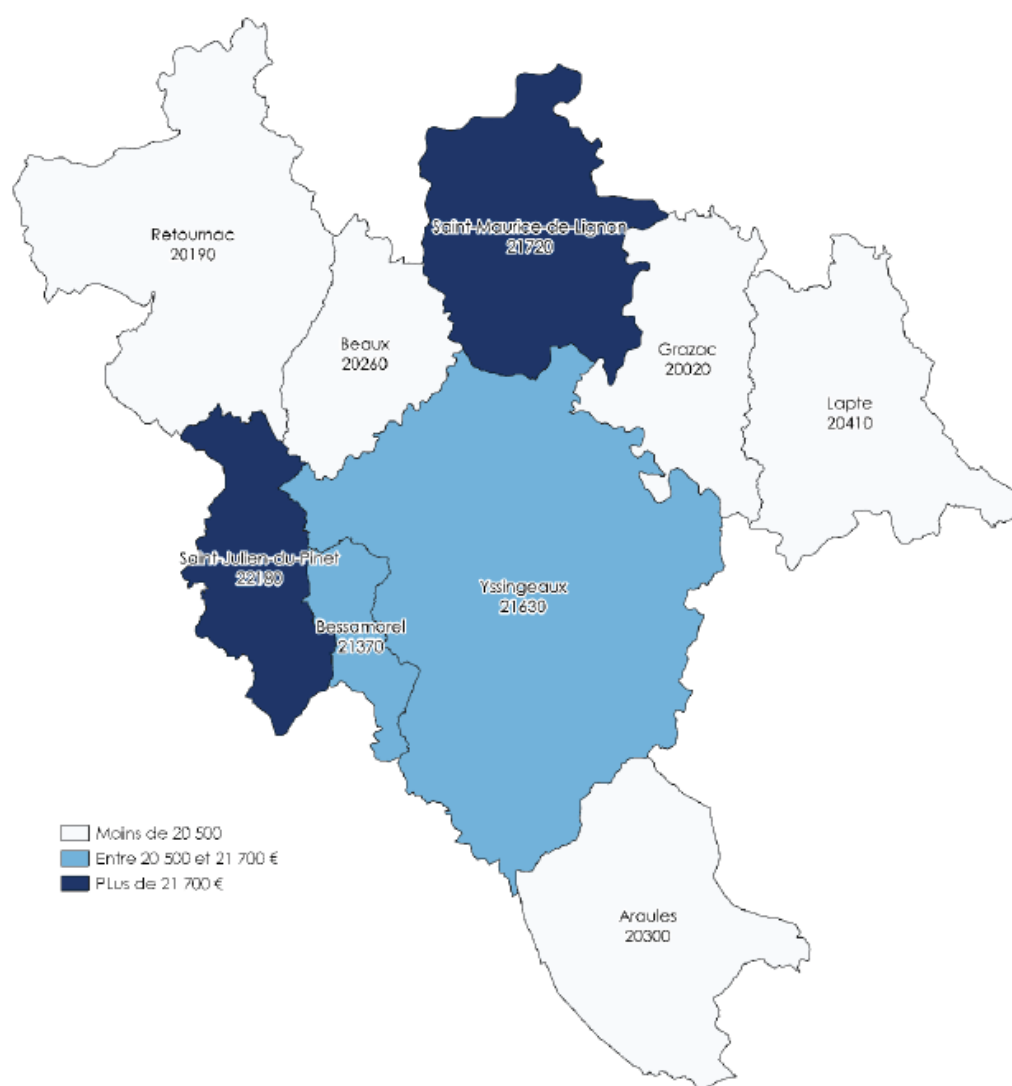


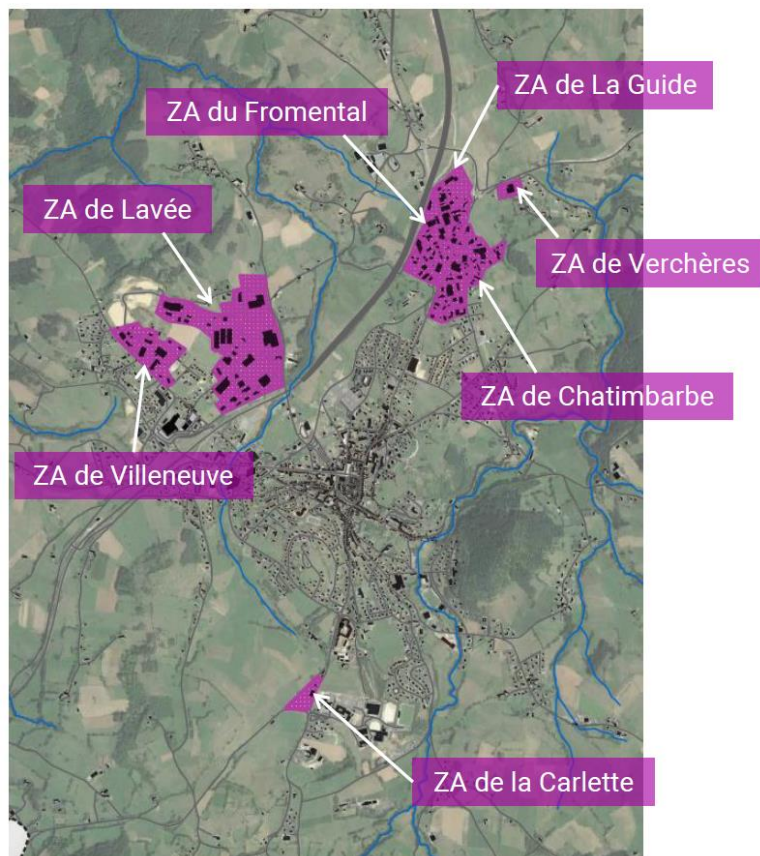
Figure 36 : Revenu médian disponible par unité de consommation (Source : Diagnostic étude-pré opérationnelle d'OPAH de la CC des Sucs)



I-5 Artisanat et industrie

Sources : Portail économique du Pays de la Jeune Loire, SCoT de la Jeune Loire, Schéma Régional des carrières (2021)

I-5.1 Les zones d'activité



La commune comporte 7 zones d'activités d'intérêt communautaire, d'après le portail économique du Pays de la Jeune Loire.

Hormis la zone de la Carlette, les zones d'activité se sont implantées en périphérie nord du centre-ville, le long de la RN88. Cette proximité avec la route nationale leur garantit une bonne desserte automobile et une visibilité depuis l'axe principal traversant la commune.

Figure 37 : Localisation des zones d'activité d'Yssingaux

Z.A. de Lavée - Surface : 30 ha - Nombre d'établissements : 38 - Effectif salarié : 317	Z.A. de Villeneuve - Surface : 14 ha - Nombre d'établissements : 25 - Effectif salarié : 216
--	---

Les zones de Lavée et de Villeneuve, situées au nord de la RN 88, accueillent principalement des activités industrielles et artisanales (Leygatech, Ulysse Transports Express...) Elles se sont récemment développées sur l'extension AUj, reliant les deux zones entre elles au nord.

Z.A. de La Guide - Surface : 15 ha - Nombre d'établissements : 32 - Effectif salarié : 270	Z.A. de Verchères - Surface : 1,5 ha - Nombre d'établissements : 4 - Effectif salarié : 23
Z.A. de Chatimbarbe - Surface : 3 ha	Z.A. du Fromental - Surface : 4 ha



- Nombre d'établissements : 20	- Nombre d'établissements : 17
- Effectif salarié : 39	- Effectif salarié : 63

Les zones de La Guide, Chatimbarbe, Verchères et Fromental accueillent des activités industrielles, artisanales et commerciales (Sevarome, AuraPrint, Rapid Auto, Intersport...)

Z.A. de la Carlette-Choumouroux

- Surface : 2 ha
- Nombre d'établissements : 5
- Effectif salarié : 27

La ZA de la Carlette est située au sud du centre d'Yssingeaux. Elle a la particularité d'être localisée à proximité d'équipements scolaires et sportifs (lycée, collège, centre équestre, centre aquatique, terrains de sport...). Cette zone est destinée à accueillir des activités tertiaires compatibles avec ces équipements. Un parc de loisirs intérieur (Doudoo Park) s'est récemment construit sur cette zone.

I-5.2 Développement économique

Une réflexion sur les zones d'activité et le développement économique est en cours à l'échelle de la CC des Sucs. En effet, la **révision du Schéma Directeur des zones d'activité communautaire** a été lancée en 2020, afin de remplacer le schéma actuel datant de 2007.

Cette révision s'inscrit dans un contexte de **pression foncière importante** : ces dernières années, la demande tend à s'accroître mais fait face à un manque de foncier disponible. Depuis 2021, plus de 10 ha de foncier économique ont été sollicités à l'échelle de la CC.

Ce constat se retrouve également à l'échelle d'Yssingeaux. Les zones d'activité de la commune présentent très peu de disponibilités foncières. L'extension de la Z.A. de Lavée prévue au précédent PLU (zone AU1), a été en grande partie construite et ne présente plus que 3 lots disponibles.



... ce qui ressort du questionnaire au monde économique

Parmi les entreprises installées sur les zones d'activité de la commune, **63% prévoient un développement de leur activité** dans les 5 années à venir. Une entreprise indique également qu'un déménagement de son activité est « impératif » afin de répondre à son développement prévu.

La disponibilité foncière dans les Z.A. semble donc être un enjeu important pour les entreprises déjà implantées et souhaitant développer leur activité.

Le SCoT de la Jeune Loire, approuvé en 2017, a estimé les besoins en foncier au sein des zones d'activités à l'échelle des Communautés de Communes (horizon 2035).

Sur la CC des Sucs, le SCoT estime un besoin foncier économique de :

- ✓ 38 ha dont 6,6 ha en densification et 31,4 ha en extension
- ✓ 8 ha environ de « réserve foncière »

Au regard de cette répartition et des surfaces déjà consommées depuis 2017, **la CC des Sucs a identifié un besoin d'environ 20/25 hectares sur la commune d'Yssingeaux** à moyen et long termes.

	Besoins fonciers au prorata des perspectives de développement de l'emploi	Surface disponible au sein des zones d'activités	Besoin foncier en extension
CC Les Sucs	38 ha	6,6 ha	31,4 ha
CC de Rochebaron à Chalençon	10 ha	2,7 ha	7,3 ha
CC Loire et Semène	33 ha	3,3 ha	29,7 ha
CC Les Marches du Velay	55 ha	5,6 ha	49,4 ha
CC Pays de Montfaucon	19 ha	6,3 ha	12,7 ha
CC du Haut Lignon	16 ha	1 ha	15 ha
Total SCoT	171 ha	25,5 ha	145,5 ha

Figure 38 : Besoins fonciers sur le territoire de la Jeune-Loire (Source : DOO du SCoT)

I-5.3 La carrière des Barrys

Sur la commune d'Yssingeaux, une carrière est en exploitation. Elle se situe au nord du territoire, le long de la RN88, au lieu-dit « Les Barrys ». La société des Carrières & Matériaux Sud-Est (CMSE) du groupe Colas y produit du basalte. Dans le PLU de 2013, cette carrière bénéficie d'un zonage Nc d'une superficie d'environ 16 ha.

Au stade de la rédaction du diagnostic, un projet d'extension de la carrière est actuellement en réflexion.



Figure 39 : Carrière des Barrys (Source : CMSE)

Le Schéma Régional des carrières, approuvé en 2021, fixe plusieurs orientations vis-à-vis du développement des carrières, notamment :

- **Privilégier le renouvellement et/ou l'extension des carrières** autorisées sous réserve que les gisements ne sont ni en zone de sensibilité rédhitoires ni en zone de sensibilité majeure et que les intérêts liés à la ressource en eau restent prioritaires.

I-6 Economie présentielle

Sources : Stratégie et plan d'actions de redynamisation de l'attractivité commerciale du centre-ville (AID, 2021)

I-6.1 Les commerces de périphérie et les grandes surfaces

Yssingeaux dispose d'une offre commerciale de périphérie importante. Les commerces sont principalement liés à l'automobile/moto (21%), à l'alimentaire (16%) et aux équipements de bricolage/jardin (11%).

Au niveau de leur localisation, plusieurs pôles se distinguent :

- **Zone d'activités de la Guide** : cette Z.A. mixte contient plusieurs commerces
- **Zone d'activités Chatimbarbe** : cette Z.A. mixte contient plusieurs commerces
- **Zone commerciale de Villeneuve** : cette zone économique, située à proximité de la Z.A. de Villeneuve est dédiée aux commerces et comprend des grands groupes tels que Super U, King Jouet, Intersport, Gamm Vert, McDonald's...
- **Route de Retournac** : ce secteur n'est pas classé en « zone économique » au PLU de 2013 mais il se caractérise par la présence d'un pôle commercial construit en 2015 (boulangerie, boucherie, bar à bières, pharmacie...) et d'un Intermarché, qui a été entièrement reconstruit en 2020.

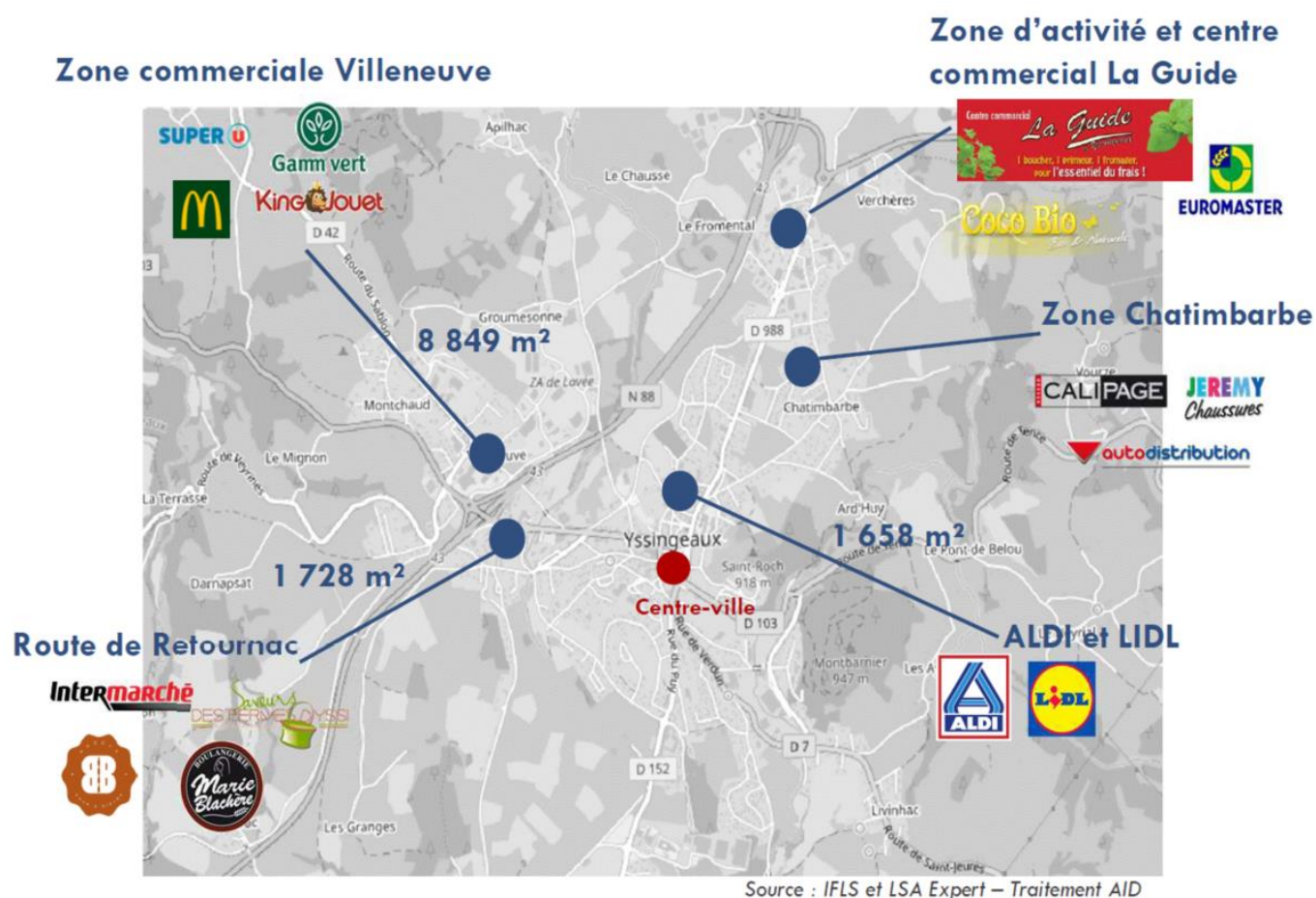


Figure 40 : Positionnement des pôles commerciaux périphériques (Source : AID, 2021)

Les hypermarchés Super U et Intermarché, dont les surfaces de vente respectives sont de 3200 m² et 2900 m², attirent une clientèle supra-communale. La commune compte également 2 autres supermarchés (Aldi et Lidl) au nord du centre-ville. Yssingeaux présente ainsi **la plus forte concentration de moyennes et grandes surfaces sur le Pays de la Jeune Loire**. Cette offre de grande distribution a une influence locale sur les communes de la CC des Sucs qui ne disposent de supermarchés de cette ampleur.

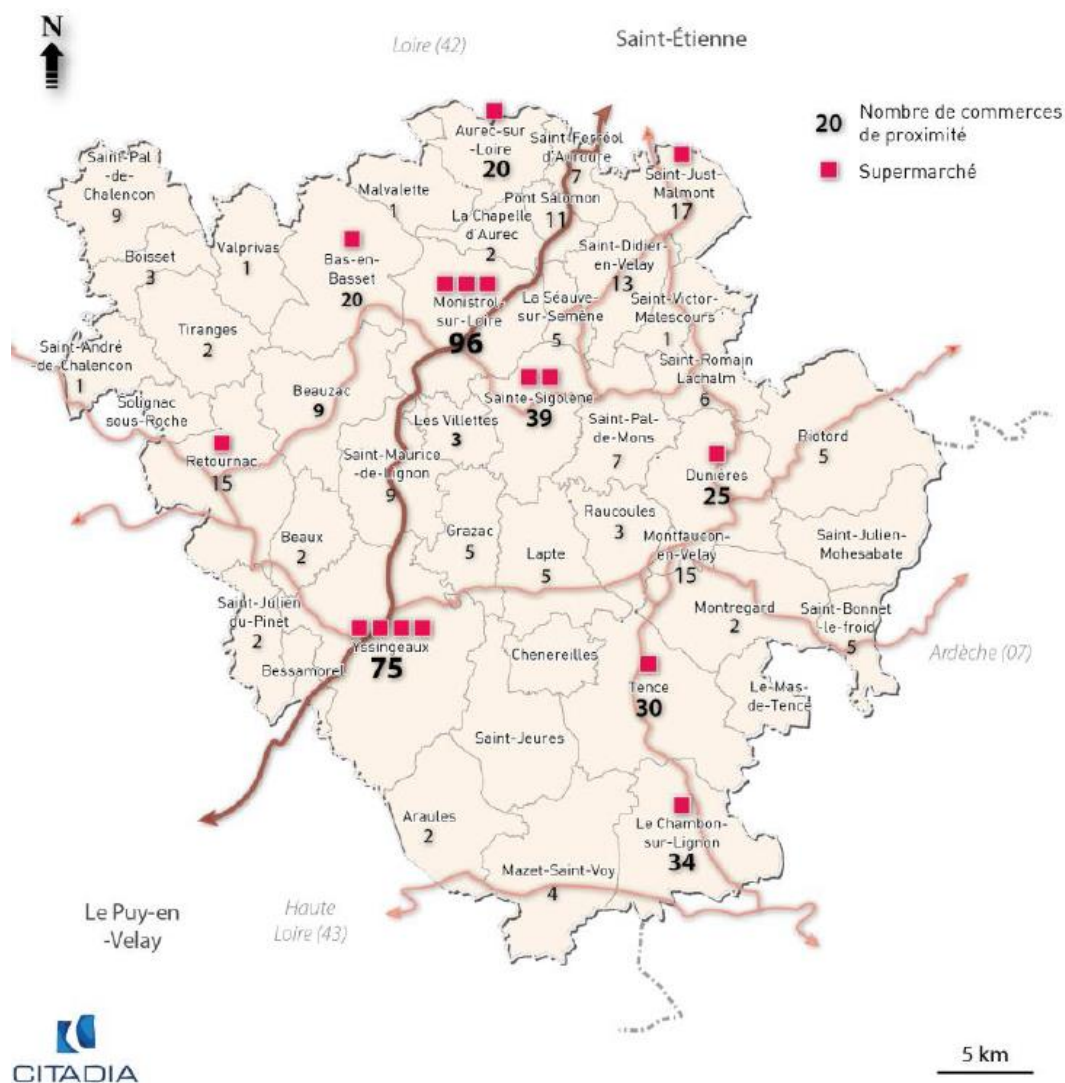


Figure 41 : Commerces de proximité et supermarché sur le territoire de la Jeune Loire (Source : diagnostic du SCoT)

I-6.2 L'offre commerciale du centre-ville

Le centre-ville d'Yssingeaux dispose d'une offre commerciale importante : **194 locaux commerciaux** sont recensés, avec une concentration importante dans les rues Alsace Lorraine, Maréchal Fayolle, rue des Fossés et avenue Georges Clemenceau.

Bien qu'importante, **l'offre commerciale est assez peu diversifiée**. Elle est composée à 30% de services (marchands et non-marchands) et contient peu de commerces alimentaires, d'équipements de la personne et de biens culturels et de loisirs.

On note également **une vacance importante**, qui représente 22% des locaux commerciaux du centre-ville (janvier 2021) et qui touche particulièrement l'hypercentre et les rues du Maréchal Fayolle et du Colonel de Turenne.

Yssingeaux attire cependant de nombreux clients et présente une zone de chalandise étendue, notamment grâce à la localisation de la commune et la qualité de l'offre.

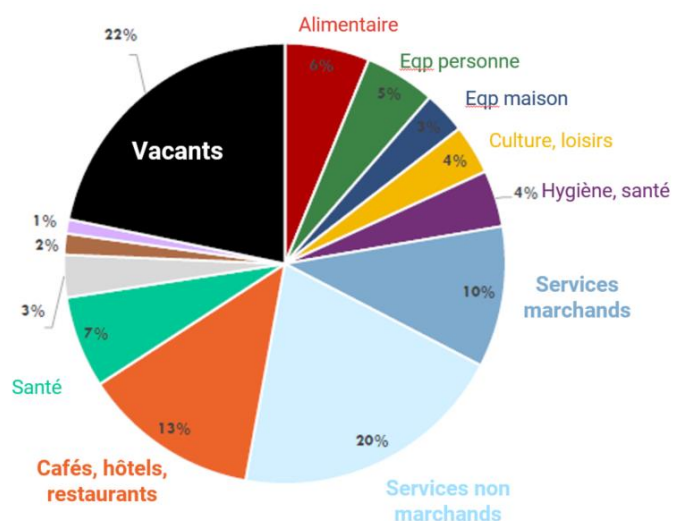


Figure 42 : Répartition des commerces du centre-ville
(Source : AID, 2021)

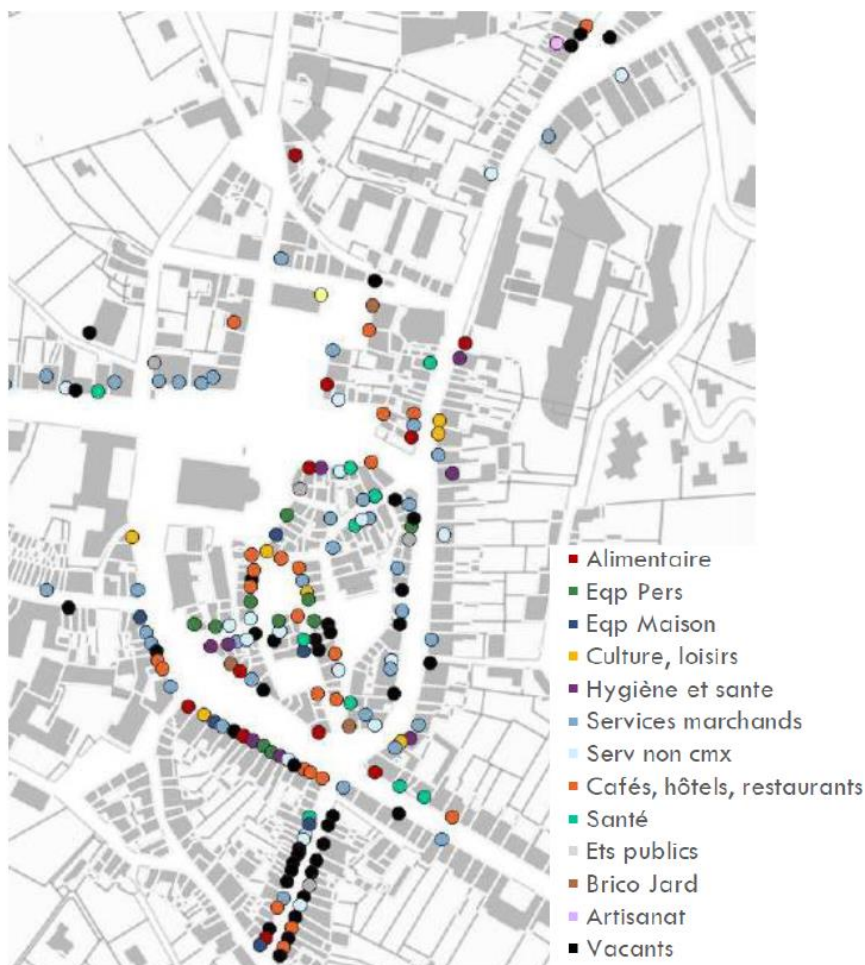


Figure 43 : Localisation des commerces en centre-ville (Source : AID, 2021)



Figure 44 : Marché d'Yssingeaux du jeudi

La commune dispose par ailleurs **d'un marché très attractif l'été (plus de 350 étals) et présentant un choix important** (prêt-à-porter, quincailleries, primeurs, bouchers, fromagers, boulangers...). Ce marché « marché de France » est le plus important du département. Cette offre s'est récemment développée avec l'apparition d'un espace « producteurs locaux » et la mise en place d'un second marché estival le dimanche depuis 2022.

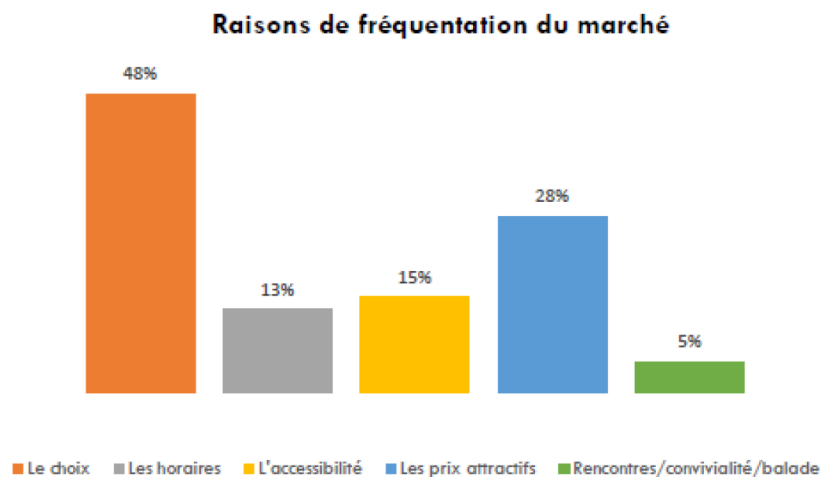


Figure 45 : Raisons de fréquentation du marché (Source : AID, 2021)

Un plan d'action de **redynamisation de l'attractivité commerciale du centre-ville a été initié en 2021**.

D'après l'analyse des comportements d'achats de la clientèle, les principaux freins à la fréquentation du centre-ville sont le « manque de choix » et la « difficulté d'accès ». Par ailleurs, 46% des Yssingelais trouvent que le commerce est en perte de vitesse.

La requalification du cœur de ville qui a été engagée prévoit plusieurs actions qui ont pour but de redynamiser le centre-ville et son commerce (valorisation des modes actifs, végétalisation des places, réduction de la circulation voiture, accueil d'animations...). Des actions sont également menées vis-à-vis de la reconquête des locaux vacants.



... ce qui ressort du questionnaire au monde économique

Quand ils sont interrogés sur la redynamisation du commerce de proximité, les commerçants proposent notamment des actions sur **la visibilité des commerces** : « mettre des panneaux pour indiquer les commerces cachés » « une signalétique des commerces claire » et **la revalorisation des façades** : « mener une politique de revalorisation des façades », « aider financièrement les gens à refaire les façades de leurs maisons », « travailler sur les façades ».

I-7 Agriculture

Sources : PAC 2021, recensement Agreste 2020, RPG 2021

Un atelier agricole et un questionnaire ont été réalisés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLU. Les retours du questionnaire ne sont pas exhaustifs (18 réponses) mais permettent de tirer quelques conclusions et de faire ressortir certains enjeux vis-à-vis de du monde agricole à Yssingeaux.

I-7.1 Un territoire agricole tourné vers l'élevage

D'après les données PAC 2021, Yssingeaux compte **3 580 ha de parcelles agricoles, correspondant à 44% du territoire communal**. On note cependant une baisse de 126 ha de la Surface Agricole Utile (SAU) entre 2010 et 2020 d'après le recensement Agreste.

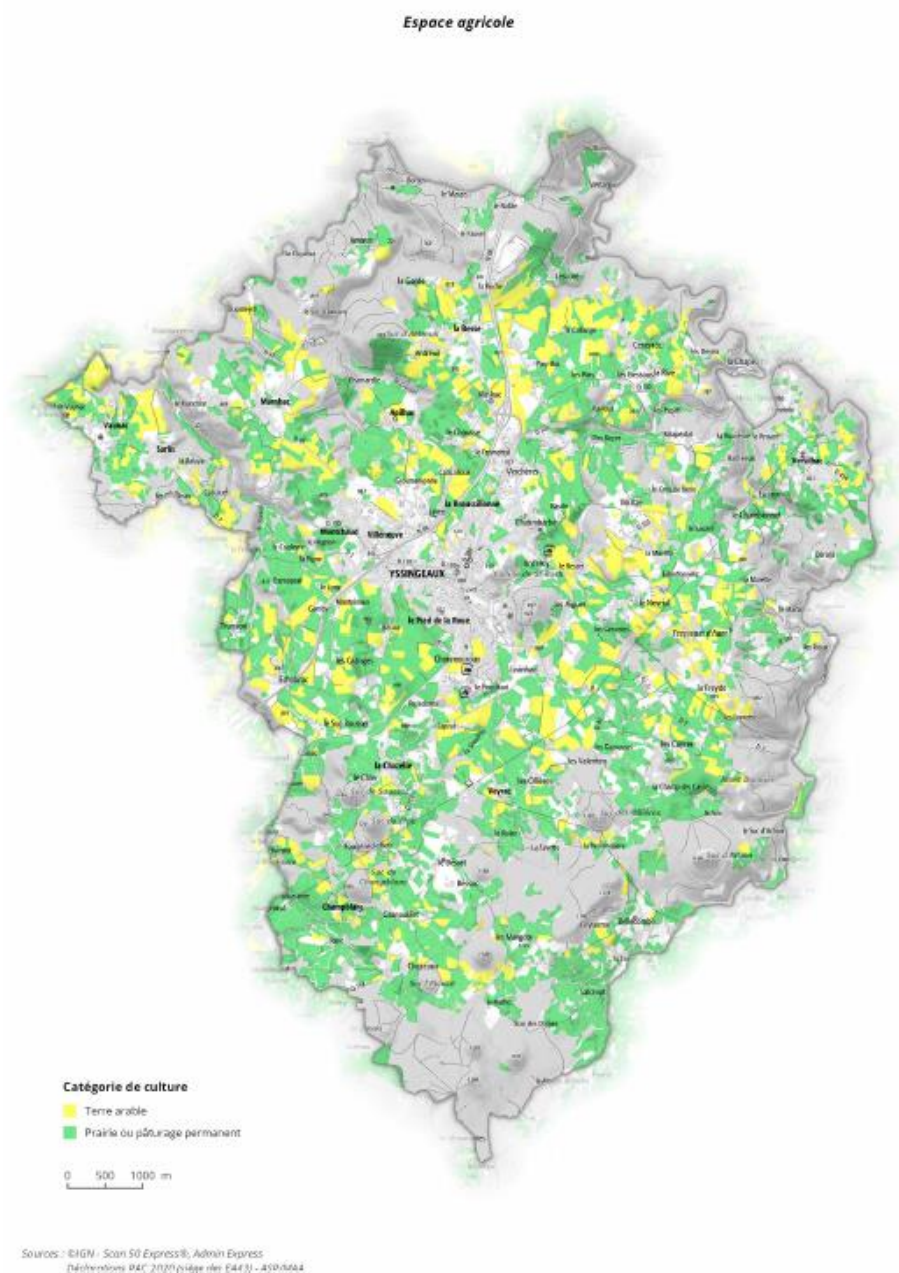


Figure 46 : Parcelles déclarées PAC en 2020 (Source : Porter à connaissance des services de l'Etat)



L'agriculture d'Yssingeaux repose principalement sur l'élevage. En effet, 86% des parcelles agricoles déclarées en 2021 correspondent à des fourrages (estives ou prairies). Les cultures ne représentent que 13% des surfaces déclarées.

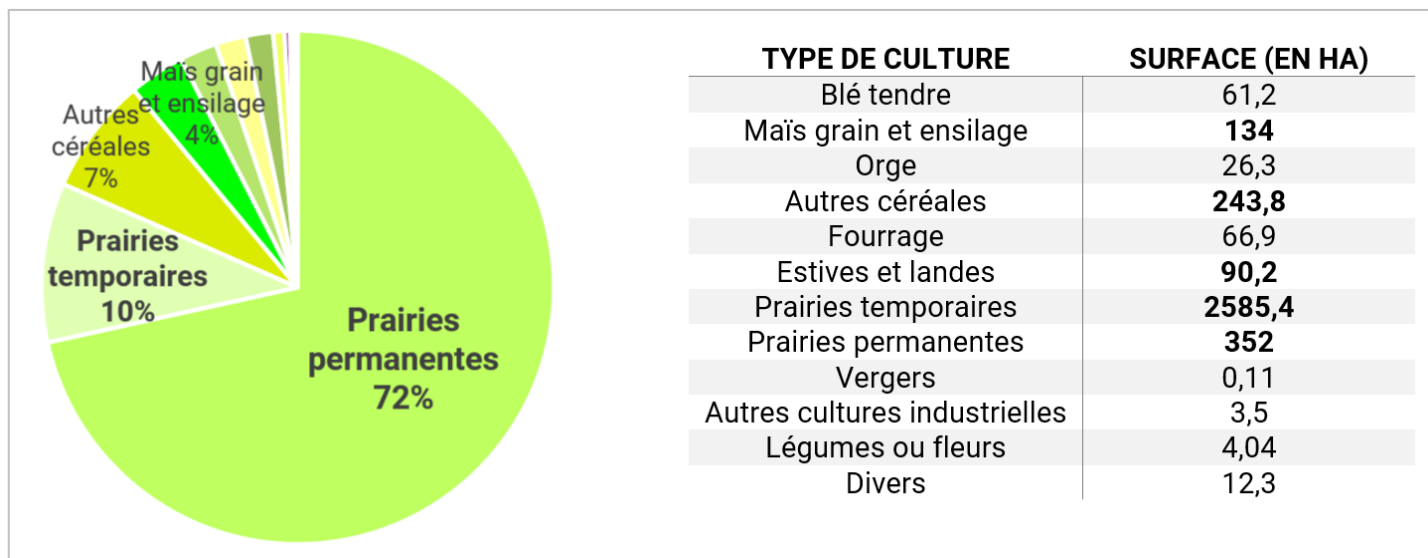


Figure 47 : Répartition des îlots cultureux (Source : RPG 2021)

En 2010 (donnée la plus récente), les élevages sur la commune comptaient au total 1 563 vaches laitières, 725 vaches nourrices, 1 676 brebis et 260 chèvres. 5 154 Unités de Gros Bétail étaient également recensées sur la commune.



... ce qui ressort du questionnaire au monde agricole

Les principaux animaux présents dans les cheptels sont les **vaches** (laitières, allaitantes, génisses, veaux), les **volailles**, les **brebis**, les **chèvres** et les **porcs**. Certains agriculteurs possèdent également des chevaux et des ânes.

Les races dominantes sont : la Montbéliarde, la Charolaise et la Limousine (vaches) ; la Blanche du Massif Central et la noire du Velay (brebis).

I-7.2 Des petites exploitations et une forte pression foncière

D'après le recensement Agreste, 103 exploitations agricoles sont recensées en 2020. **Le nombre d'exploitations a diminué depuis 2010** (- 44 exploitations) **mais la surface agricole moyenne par exploitation a augmenté** (+ 11,8 ha). Ce phénomène s'observe sur l'ensemble du territoire départemental.

En 2020, la SAU moyenne est de 40,7 ha par exploitation sur Yssingeaux. Bien qu'en augmentation, elle reste faible par rapport à **la moyenne départementale qui est de 58,5 ha par exploitation**.

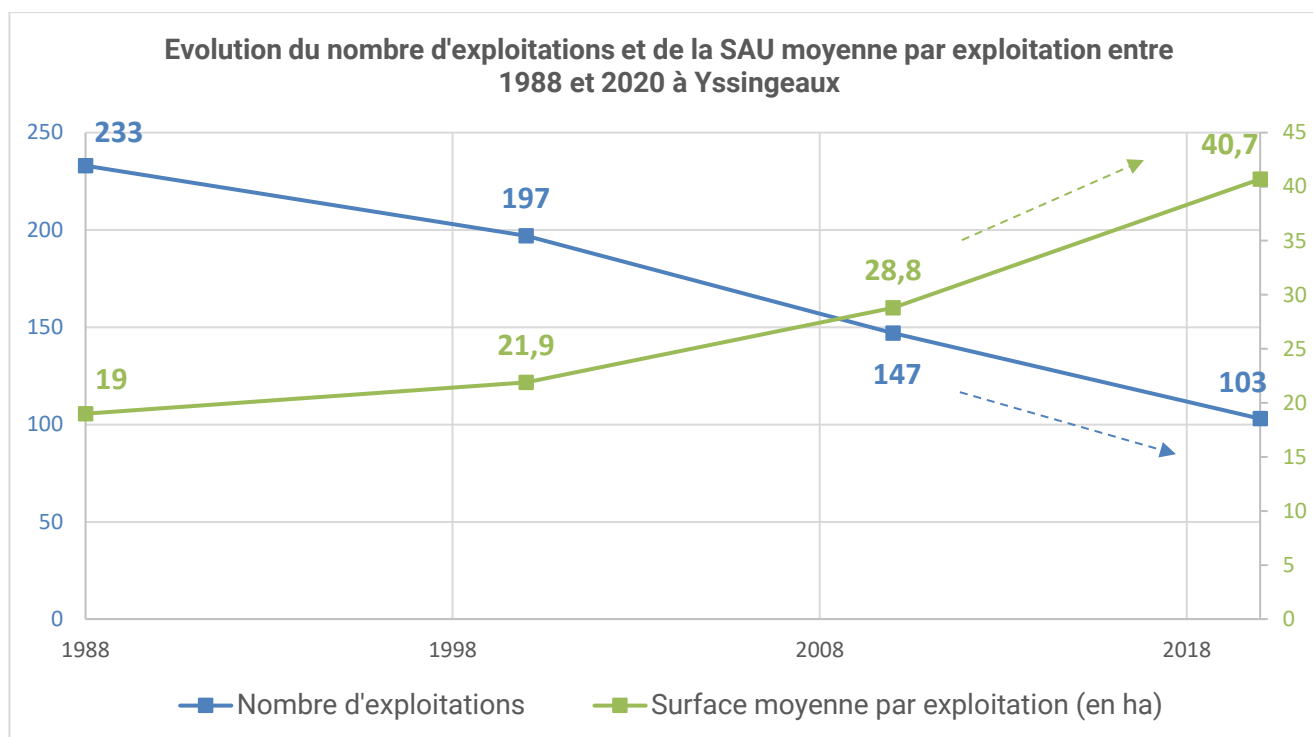


Figure 48 : Evolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne (Source : AGRESTE 1988 à 2020)

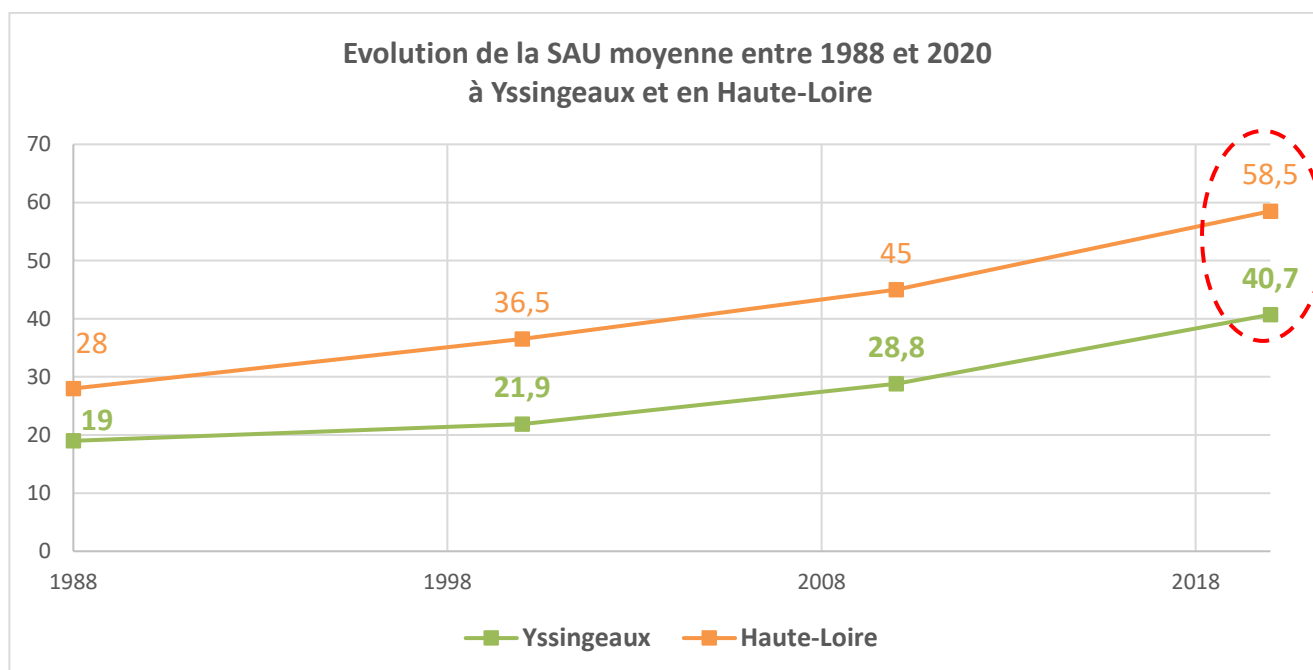


Figure 49 : Evolution de la SAU moyenne (Source : AGRESTE 1988 à 2020)

La taille des exploitations est un enjeu important sur la commune. **Les exploitations doivent disposer de surfaces suffisantes pour l'alimentation de leurs troupeaux.** Il est également nécessaire de prévoir un potentiel suffisant de terres agricoles pour permettre le développement des exploitations agricoles et éviter le morcellement des terres.



Parcelles agricoles identifiées par les agriculteurs

D'après l'atelier du 08/12/2022

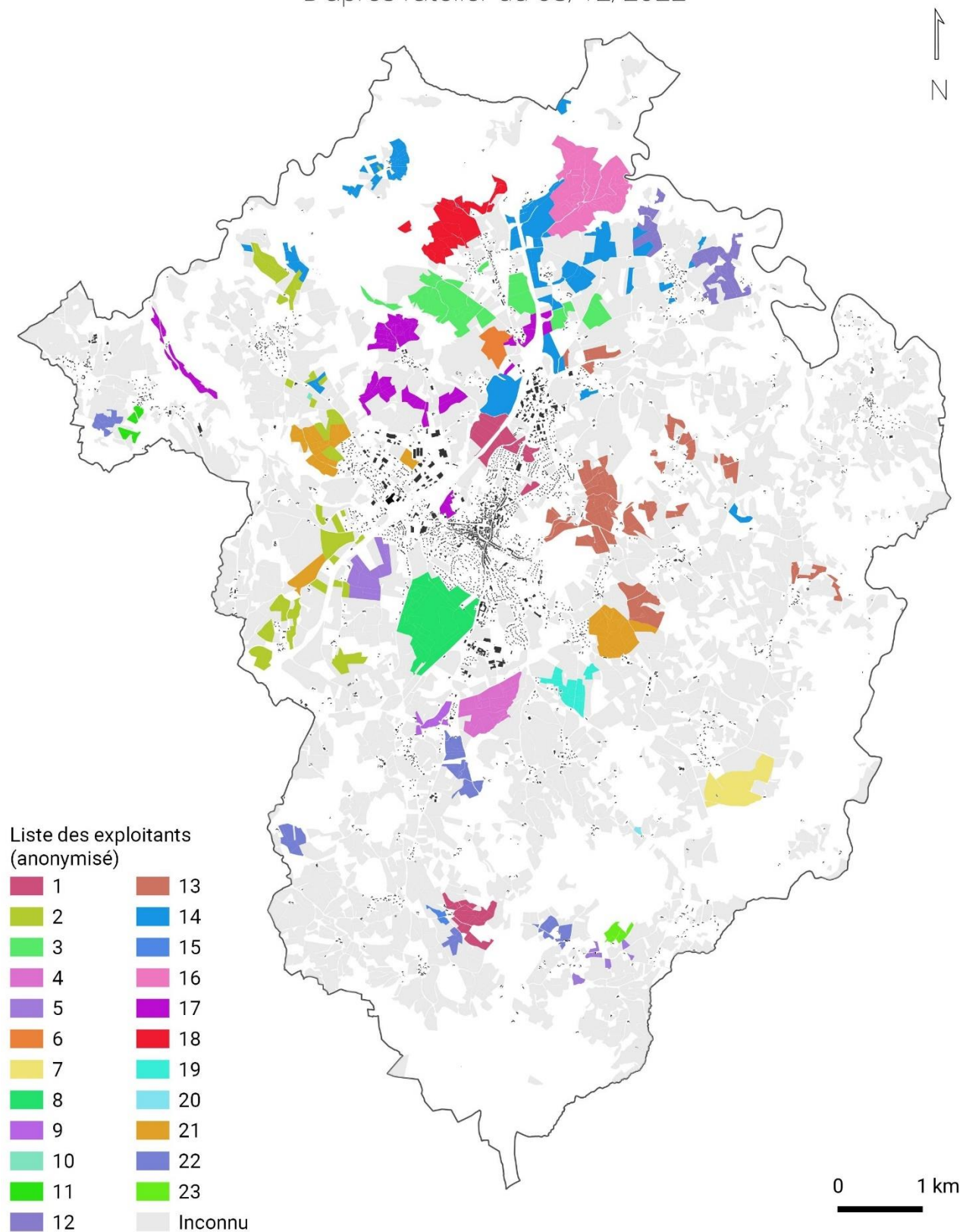


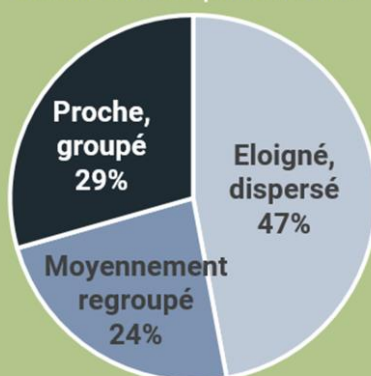
Figure 50 : Parcellaire agricole des exploitants présents à l'atelier agricole du 08/12/2022



... ce qui ressort du questionnaire au monde agricole

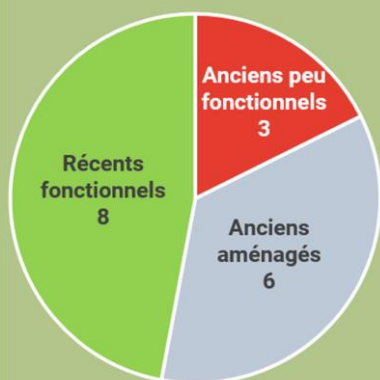
- Pour la moitié des agriculteurs ayant répondu au questionnaire, leur parcellaire est constitué de **parcelles agricoles éloignées et dispersées sur le territoire**. Ce type de parcellaire peut poser des difficultés lorsqu'il est nécessaire de déplacer des bêtes ou du matériel.

Structure du parcellaire

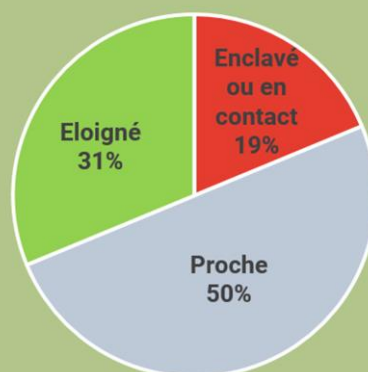


- Pour 69% des agriculteurs, **les bâtiments d'élevage sont situés à moins de 100 mètres des habitations**. Ils sont même situés à moins de 50 mètres pour 50% des agriculteurs. Cette proximité peut être source de nuisances pour les habitations, et peut rendre difficile l'extension des bâtiments d'élevage.

Etat des bâtiments :



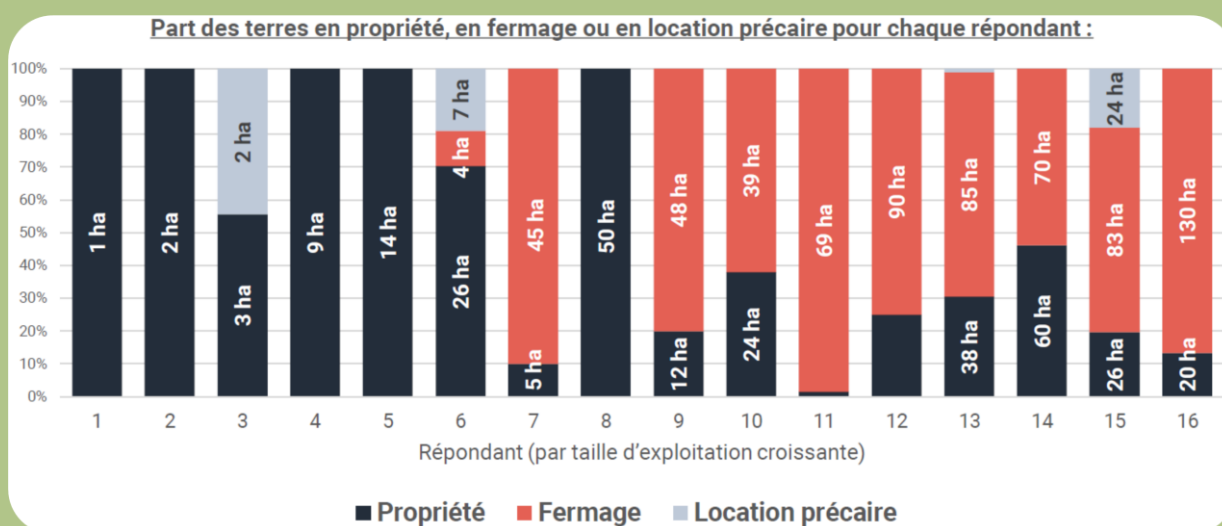
Situation des bâtiments d'élevage par rapport aux habitations/à l'urbanisme :



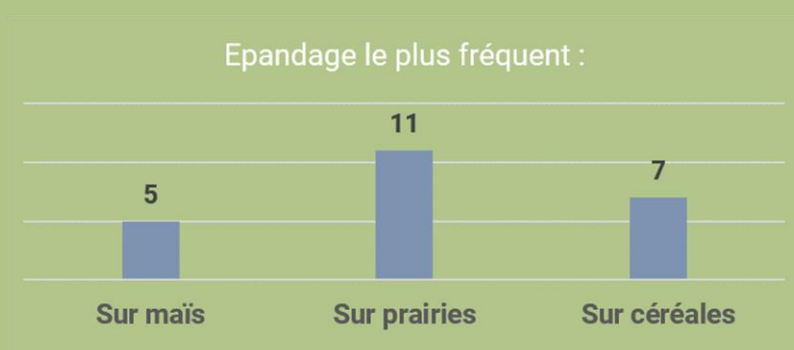


... ce qui ressort du questionnaire au monde agricole

- Dans les **petites exploitations** (< 50 ha), les exploitants sont principalement **propriétaires de leurs terres**. Pour les **grandes exploitations** (> 50 ha), il s'agit principalement de **fermage**, avec une petite part en propriété. 3 répondants indiquent avoir une part de leurs terres en **location précaire**.



- Concernant les engrais de ferme, la grande majorité des agriculteurs utilisent du **fumier**. **L'épandage se fait principalement sur prairies**, mais aussi sur maïs et céréales. Un répondant indique des capacités de stockage des engrais insuffisantes.





I-7.3 Des exploitations dynamiques et des projets variés

Lors de l'atelier agricole réalisé le 08/12/2022, les exploitants ont pu présenter les différents projets en cours ou à venir sur leur exploitation.

Les principaux projets concernent :

- La création de **tunnels agricoles** (mentionné 16 fois)
- La création de **bâtiments destinés aux animaux** : stabulation, bergerie, salle de traite, abri pour animaux, manège d'équitation... (mentionné 14 fois)
- **L'extension** de bâtis existants (mentionné 13 fois)
- La création de bâtis de **stockage** : hangar, dépôt, stockage du fourrage... (mentionné 11 fois)

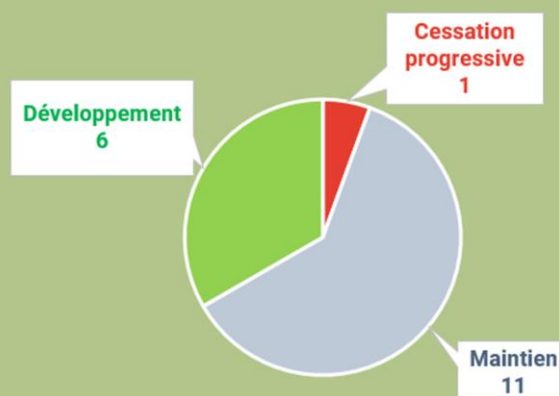
Certains exploitants ont également mentionné la création de **silos** agricoles, la mise en place de panneaux **photovoltaïques**, la création de **serres**, et la création d'une **retenue collinaire**. Trois projets liés au **tourisme** sont également ressortis.



... ce qui ressort du questionnaire au monde agricole

- D'après les résultats du questionnaire, la **majorité des exploitations son pérennes** (en maintien ou en développement).
- **Un agriculteur prévoit cependant la cessation** progressive de son activité.

Régime d'activité des exploitations :

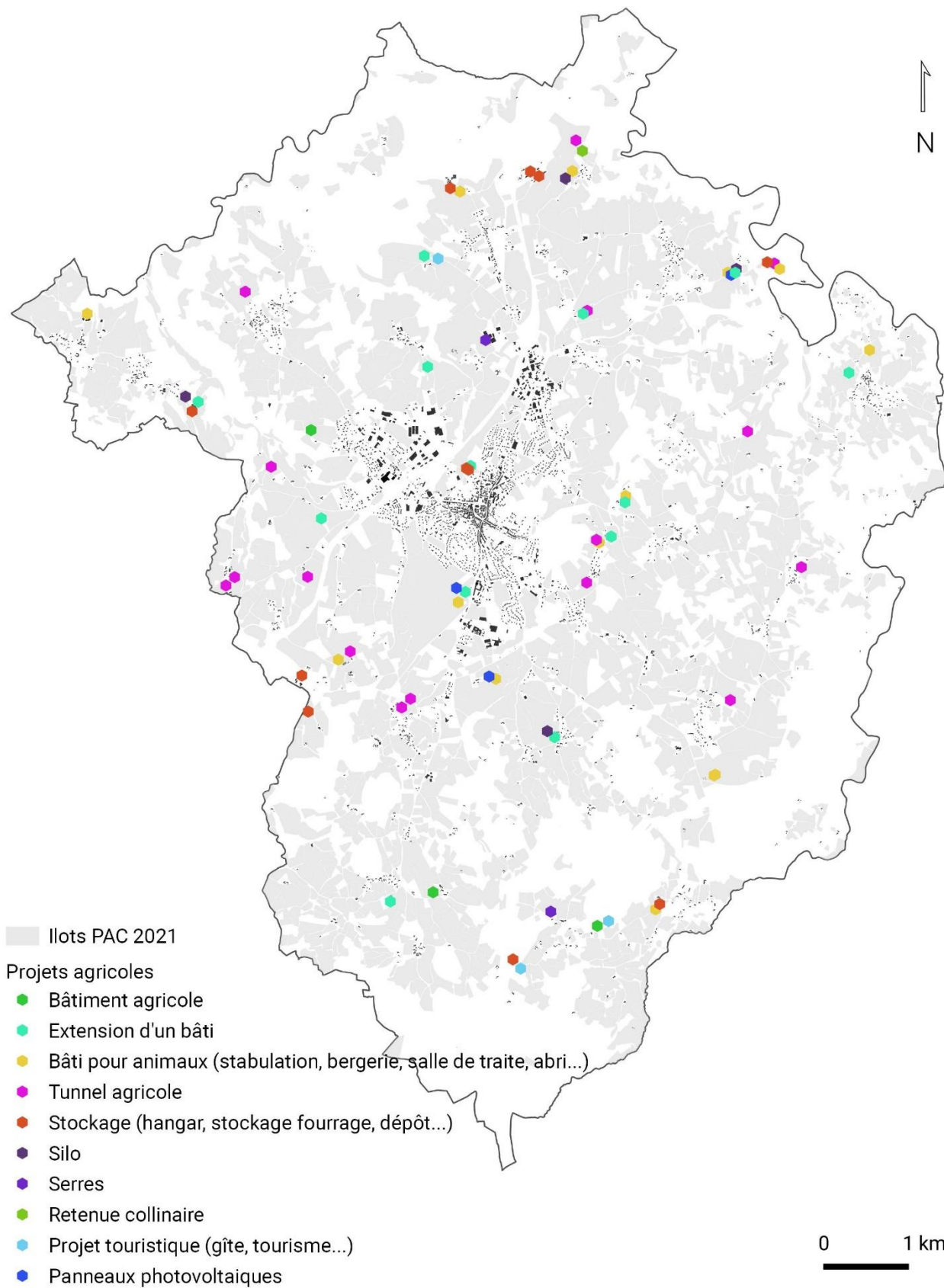


- Parmi les 18 réponses, **5 agriculteurs recherchent de nouvelles surfaces** en terres labourables ou en prairies et **7 agriculteurs souhaitent une extension/création de bâtiment** (bâtiment de stockage, tunnel d'élevage...).
- Vis-à-vis de la main d'œuvre, 2 exploitants expriment **un besoin en main d'œuvre** supplémentaire et 2 exploitants recherchent **un associé**.



Projets agricoles mentionnés par les agriculteurs

D'après l'atelier du 08/12/2022





I-7.4 Des signes de qualité et des activités en circuits-courts

La commune est incluse dans l'**AOC** (Appellation d'Origine Contrôlée) « **Fin gras du Mézenc** ». Plusieurs **IGP** (Indications Géographiques Protégées) sont également présentes sur le territoire : « Jambon d'Auvergne », « Pintade de l'Ardèche », « porc d'Auvergne », « poulet de l'Ardèche ou chapon de l'Ardèche », « saucisson sec d'Auvergne ou saucisse sèche de l'Ardèche », « volailles du Velay », « volailles du Forez », « volailles d'Auvergne ».

D'après les déclarations PAC 2020, **17 exploitations produisent en agriculture biologique** et déclarent 371 hectares sur la commune, soit 10,8% de la surface agricole de la commune. Plusieurs exploitations sont également certifiées « Haute Valeur Environnementale ».



LES ENGAGEMENTS DES AGRICULTEURS INTERROGÉS :

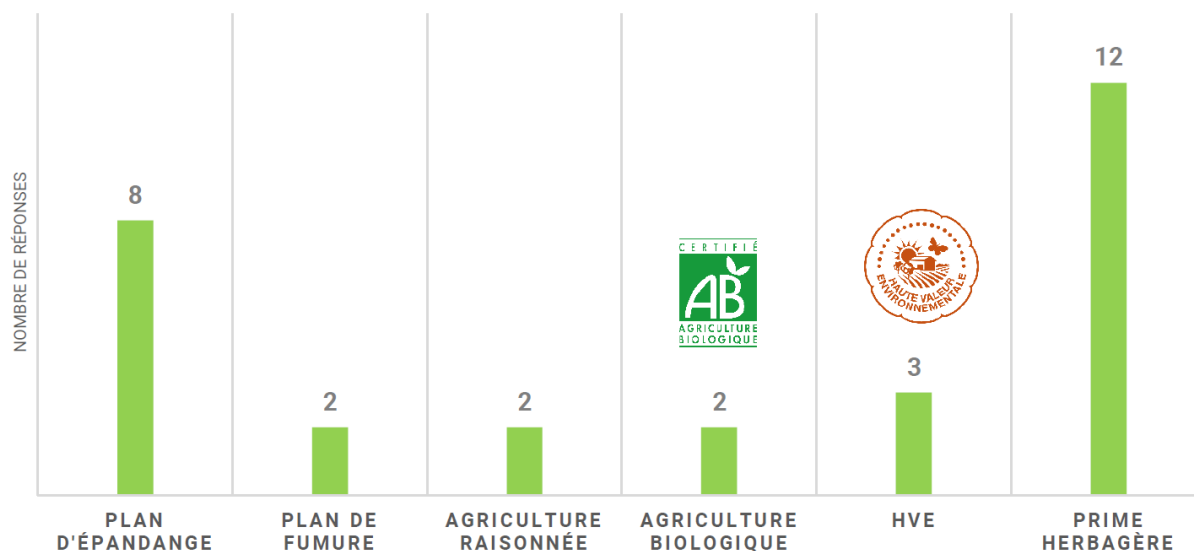


Figure 51 : Engagements des agriculteurs d'après le questionnaire (18 réponses au total)

La commune voit également émerger de multiples solutions de **vente en circuit-court** et de commercialisation des **produits locaux** :

- Magasin de producteur (les saveurs des fermes d'Yssi)
- Vente directe à la ferme : l'escargot d'Yssi, GAEC Cornut, la ferme de Treslemont
- Partenariat avec des enseignes commerciales (Super U)
- Vente sur le marché
- Mise en place d'une légumerie sur le CFPPA au campus des Sucs
- Mise en place d'une plateforme en ligne « locavor.fr »

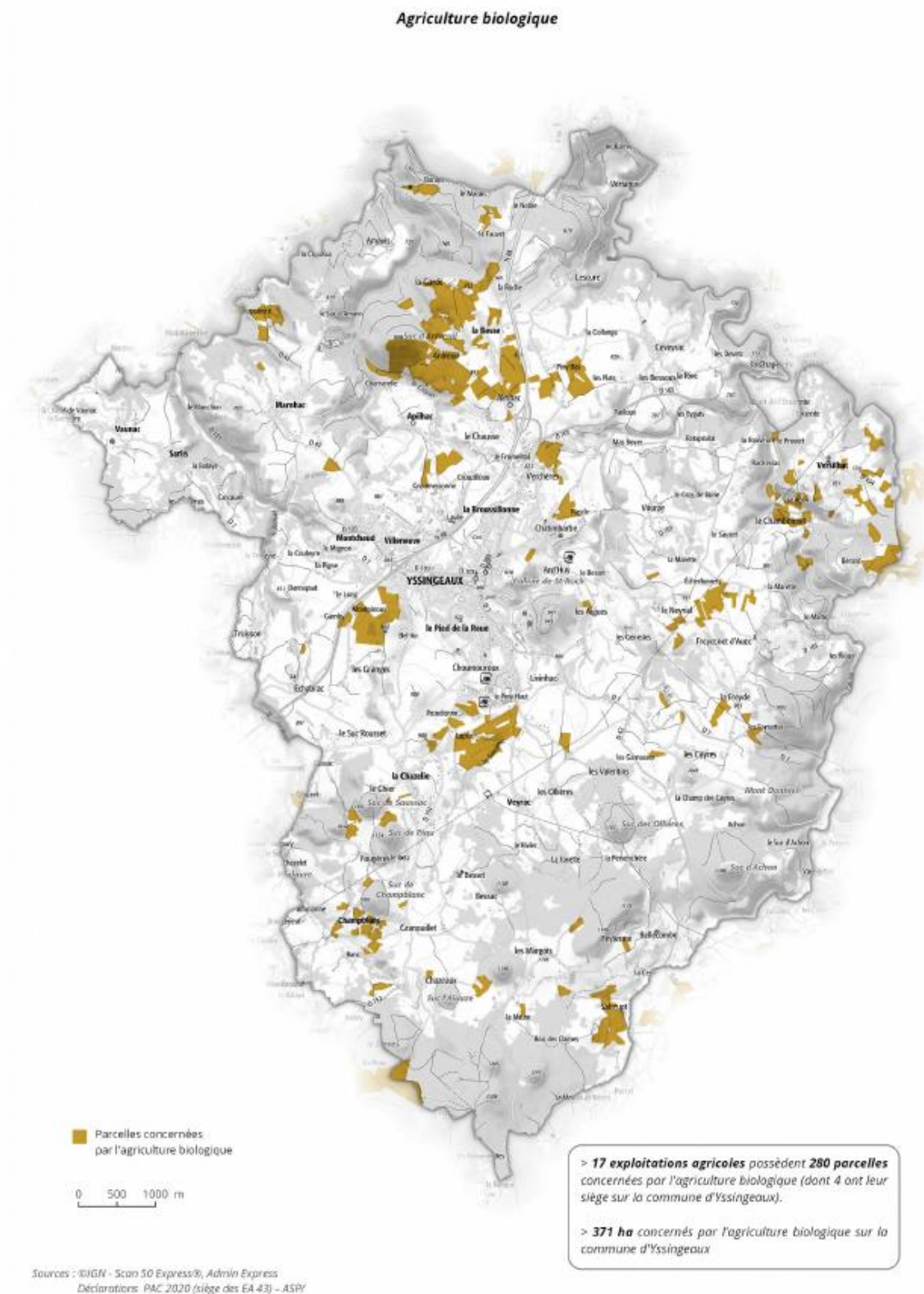


Figure 52 : Parcelles concernées par l'agriculture biologique (Source : Porter à connaissance des services de l'Etat)



I-8 Tourisme

Sources :

Yssingeaux présente plusieurs facteurs d'attractivité touristique :

- Des éléments de nature : paysage des Sucs, excursion plein air, Via Fluvia, Lac de Lavalette
- Un patrimoine culturel : chapelle des Pénitents, église Saint-Pierre
- Des temps forts sur l'année : le marché (350 étals en été), le Festival du Rire (plus de 1600 visiteurs)
- Une programmation culturelle appréciée : théâtre, cinéma...

La commune dispose d'un **camping municipal** avec 45 emplacements, situé au hameau de Choumouroux, à 300 m du centre-ville.

Il contient des mobil-homes et des emplacements pour caravanes et camping-car. Il est ouvert pendant 6,5 mois (de mi-avril à fin octobre) pour les mobil-homes, campeurs, camping-caristes et caravanes, et toute l'année pour les véhicules autonomes.

Des modifications ont été réalisées en 2021, telles que le changement des bornes électriques, le rafraîchissement du bâtiment sanitaire, la réfection de l'aire de vidanges...



On compte également 33 logements disponibles sur la commune (hôtels, chambres d'hôtes, location de vacances...) et 34 locations Airbnb.

Parmi les secteurs identifiés comme touristique de la commune, on recense notamment :

- **La Rouveure** : identifié comme unité touristique nouvelle (UTN) dans le PLU en vigueur, ce secteur est composé d'hébergements insolites et offre plusieurs activités de plein-air (accrobranche ; paintball ; restauration rapide...)
- **La base de loisirs du Neyrial** : ce site offre un parc de jeux ; des hébergements touristiques mais également une salle de réception
- **Le château de Lavée** : dans un parc de plusieurs hectares, le site offre plusieurs espaces de réceptions pour les mariages ou les séminaires.
- **Le terrain de motocross d'Amavis**

IV LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

I-1 Un parcours d'enseignement complet

Sources : data.education.gouv.fr (DEPP, Ministère de l'Education Nationale, de la Jeunesse et des Sports), Ecole Nationale Supérieure de Pâtisserie, prnewswire.com

I-1.1 Enseignement primaire et secondaire

La commune dispose d'une offre scolaire publique et privée sur son territoire. Les établissements du primaire et du secondaire présents à Yssingeaux ainsi que leurs effectifs (rentrée 2022) sont les suivants :

Secteur public :

- Ecole maternelle Jean de la Fontaine (159 élèves)
- Ecole élémentaire Jean de la Fontaine (265 élèves)
- Collège Jean Monnet (510 élèves)
- Lycée Emmanuel Chabrier (273 élèves en lycée général et 209 en lycée pro)
- Lycée agricole George Sand (453 élèves)

Secteur privé :

Ensemble scolaire Saint-Gabriel ESCY : Ecole maternelle (157 élèves)

- Ecole élémentaire (223 élèves)
- Collège (374 élèves)
- Lycée Saint-Gabriel (173 élèves)
- Lycée agricole Eugénie Joubert (138 élèves)

On observe que, malgré le phénomène de vieillissement de la population, les établissements scolaires sont dynamiques et **les effectifs augmentent** (augmentation de plus de 5% au global par rapport à 2021). Cela se remarque particulièrement sur la maternelle (voir graphique ci-dessous).

Ces nombreux établissements impliquent des **flux domicile/école important**, notamment pour les établissements secondaires, accueillant de nombreux élèves extérieurs à Yssingeaux.

Le collège Jean Monnet et le lycée Emmanuel Chabrier sont situés à l'extérieur du centre-ville, au cœur d'un pôle d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs. Un cheminement piéton sécurisé le long de la RD152 permet de les relier au centre d'Yssingeaux.

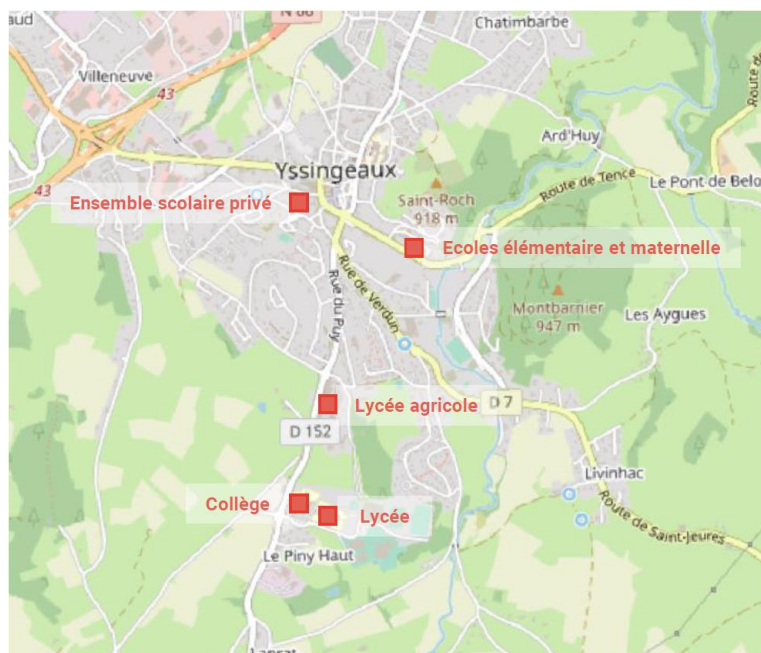


Figure 53 : Localisation des établissements scolaires

Pour les déplacements des écoliers, la mairie d'Yssingeaux souhaite proposer la mise en place d'un pédibus afin de limiter les problèmes de déposes et améliorer la sécurité des enfants sur le chemin et aux abords de l'école.

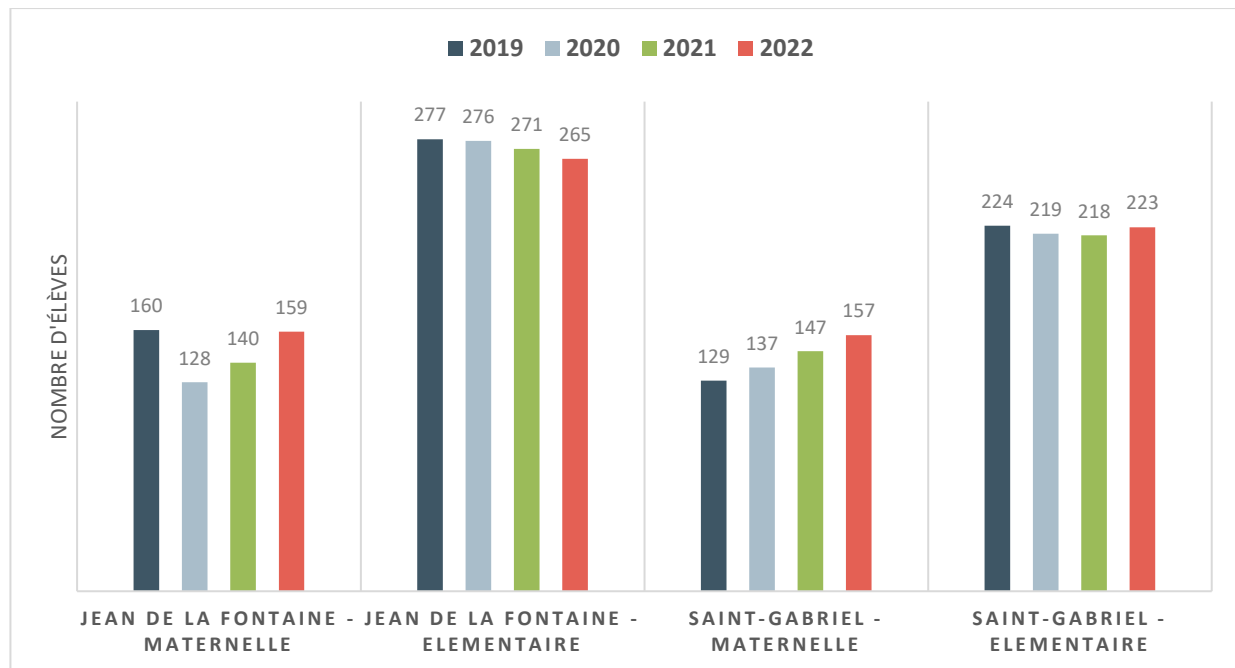


Figure 54 : Effectifs d'élèves des écoles maternelles et élémentaires
(Source : data.education.gouv.fr, données communales)

I-1.2 Enseignement supérieur et formations professionnelles

Les lycées Emmanuel Chabrier et George Sand disposent d'options BTS et de formations professionnelles, assurant un parcours scolaire et professionnel complet dans des domaines spécifiques (industrie, activité agricole, agroalimentaire, etc.). En 2022, **171 étudiants en BTS et 110 apprentis sont répartis sur les différents lycées.**

Yssingeaux accueille également l'**Ecole Nationale Supérieure de la Pâtisserie** (ENSP), sur le site du château de Montbarnier. Leader mondial dans les arts de la pâtisserie et les arts glacés, elle forme environ 1500 élèves de 60 nationalités différentes tout au long de l'année. Des travaux d'extensions sont actuellement en cours (2022) afin, entre autres, de créer des logements étudiants supplémentaires.



Figure 55 : Ecole Nationale Supérieure de la Pâtisserie

I-2 Des services de santé au rayonnement intercommunal

Sources : SCoT du Pays de la Jeune Loire

La commune dispose d'équipements majeurs dans le domaine de la santé. Le centre hospitalier Jacques Barrot, situé en plein centre d'Yssingeaux, est l'un des 5 hôpitaux du département.

Il accueille également un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Yssingeaux dispose également du pôle de santé du Pays des Sucs. Ouvert en 2019, en partenariat avec l'Hôpital Privé de la Loire, il se situe au nord du centre d'Yssingeaux et accueille de nombreux médecins généralistes et spécialisés ainsi qu'un laboratoire d'analyses.

Cependant, ce pôle est fragilisé par le départ en retraite de plusieurs médecins généralistes. Dans les 3 ans à venir, il est attendu qu'environ 2/3 des médecins généralistes auront cessé leur activité.

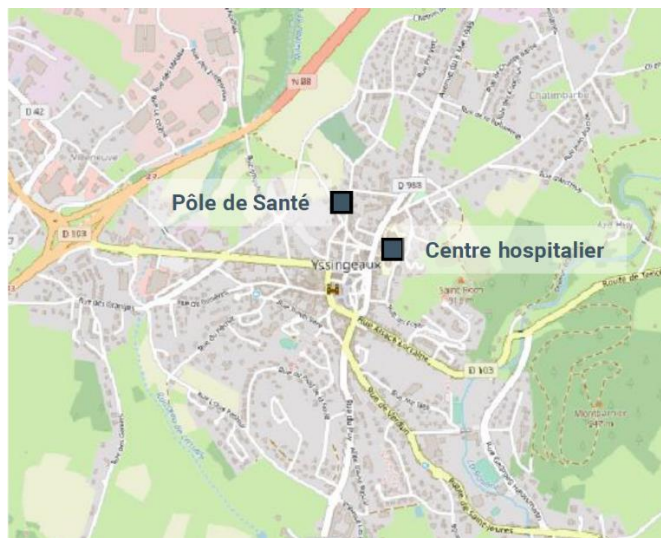


Figure 56 : Localisation des principaux équipements de santé

Pour les plus jeunes, la commune d'Yssingeaux héberge le relais petite enfance de la CC des Sucs, ainsi qu'une crèche halte-garderie, au sein du Pôle Petite Enfance de Chaussand.

Les bassins de santé intermédiaires

SCoT du Pays de la Jeune Loire et ses rivières - Novembre 2014

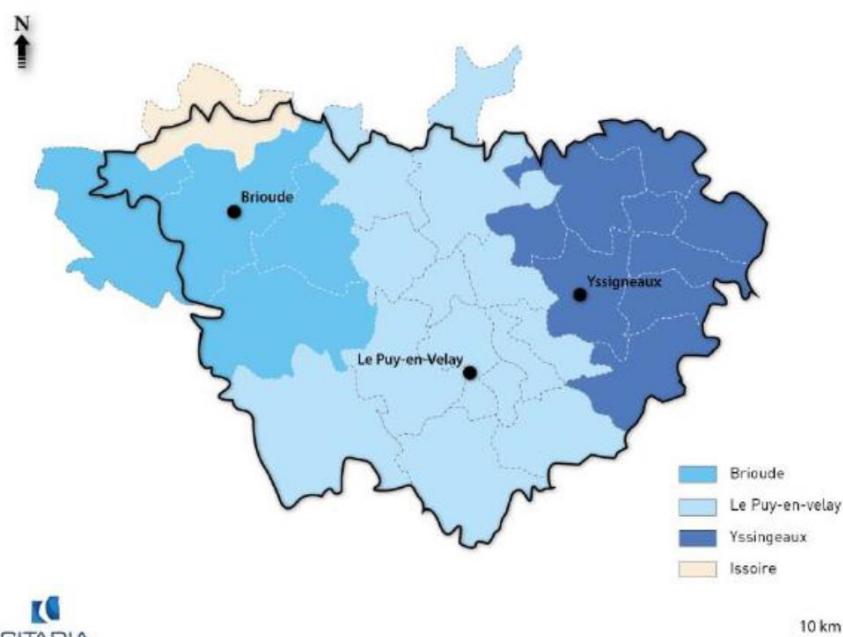


Figure 57 : Périmètre des bassins de santé du Pays de la Jeune Loire



I-3 Une offre culturelle et sportive de qualité

Sources :

Le centre-ville d'Yssingeaux comporte des **équipements culturels de proximité majeurs** :

- Médiathèque La Grenette : ouvrages, livres, revues, animations, postes informatiques...
- Cinéma La Grenette : classé « Art et essai », 1 à 3 séances par jour
- Théâtre municipal

La ville prévoit d'élargir son offre culturelle par l'acquisition du Château Michel, situé sur l'avenue Georges Clemenceau. Il s'agira de proposer une multitude d'animations et d'offres culturelles afin de redynamiser l'attractivité du centre-ville.



Figure 58 : Cinéma-Médiathèque La Grenette

Avec la construction récente du centre aquatique, le réaménagement du complexe sportif de Montbarnier et la future réhabilitation du site d'escalade, **l'offre sportive et de loisirs connaît également un dynamisme important**. En 2022, la ville d'Yssingeaux obtient le label « Ville Active et Sportive », qui valorise et récompense les initiatives et les politiques en faveur de l'activité physique et sportive.

Au total, ce sont environ 30 équipements sportifs et 43 associations sportives que l'on retrouve sur la commune. Les principaux équipements sont :

- Le complexe sportif de Montbarnier : travaux en cours (réhabilitation de la piscine, nouveaux tennis, skatepark, salle, tir-à-l'arc...)
- Le complexe Omnisport de Choumourux, à proximité du collège et du lycée
- Le centre aquatique L'O' des Sucs : centre aquatique récent, à proximité du collège et du lycée, au rayonnement intercommunal
- Le site d'escalade des Ollières : réhabilitation en 2023 pour 10 voies supplémentaires

Cette offre est complétée par des espaces de loisirs privés : accrobranche du Domaine La Rouveure, parc de loisirs du Neyrial...



Figure 59 : L'O' des Sucs

V-LES DEPLACEMENTS

I-4 Situation générale de la commune

Située à l'est du département de la Haute-Loire, Yssingeaux se trouve sur l'axe entre Saint-Etienne et le Puy-en-Velay.

La commune est traversée par la RN88 qui permet de rejoindre le Puy-en-Velay en 25 minutes et Saint-Etienne en 40 minutes. Elle dispose également d'un maillage transversal (RD103, RD105) la reliant à Retournac, Tence et Montfaucon-en-Velay.

La gare ferroviaire la plus proche se situe à Retournac et permet de rejoindre Saint-Etienne en 1h et le Puy-en-Velay en 40 minutes. Cette offre reste moins efficace que la voiture.

La commune est également traversée par la véloroute « Via Fluvia », qui passe par le centre-ville et qui relie le Loire au Rhône.

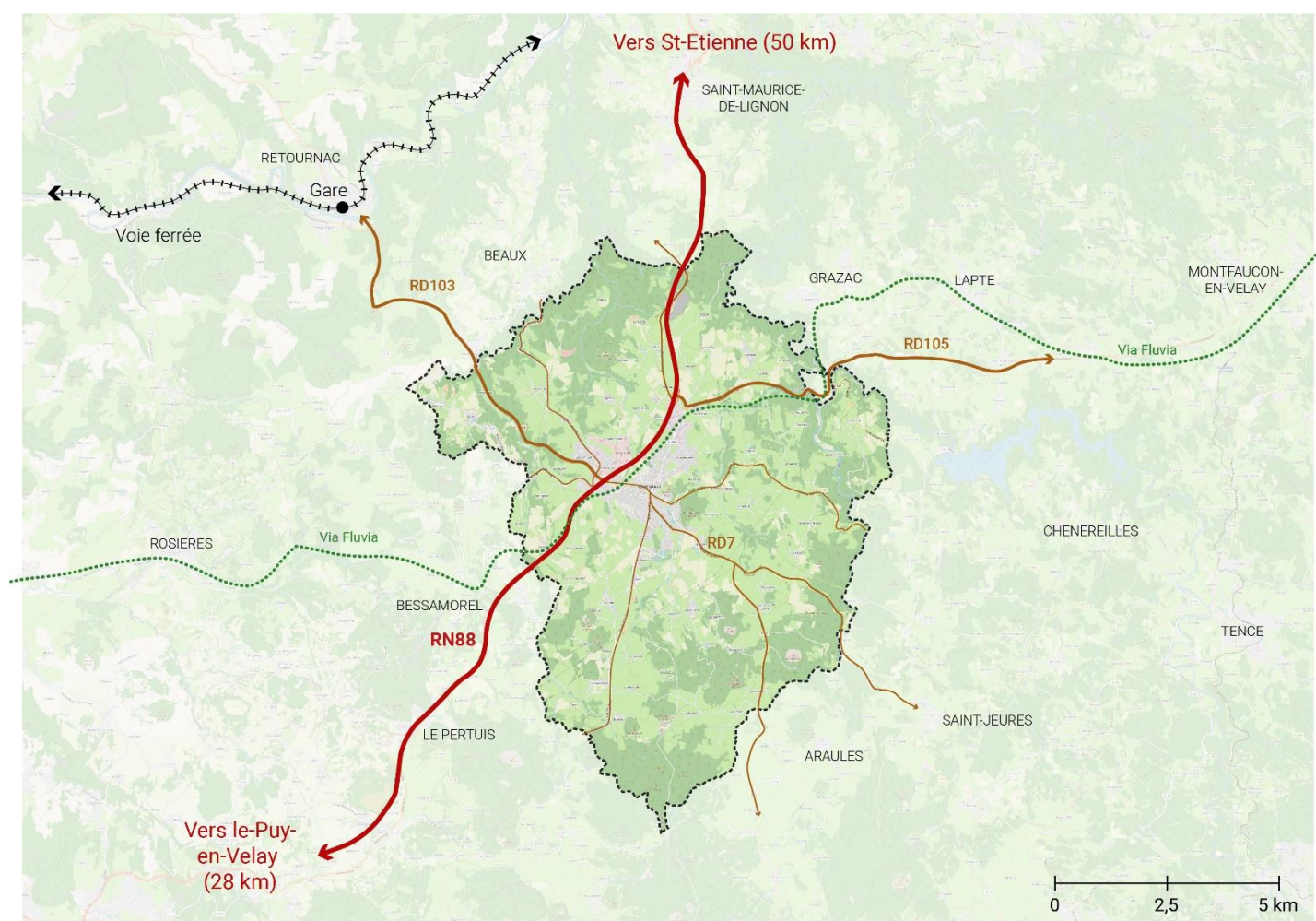


Figure 60 : Carte de situation de la commune (Source : Verdi Ingénierie)

I-5 Analyse des modes et besoins de déplacements

Yssingeaux constitue **un pôle structurant pour le territoire** en offrant une diversité d'équipements de type commercial, administratif, d'emploi, de santé ou de loisirs. Elle répond aux besoins de ses habitants mais génère également des flux depuis les communes voisines.

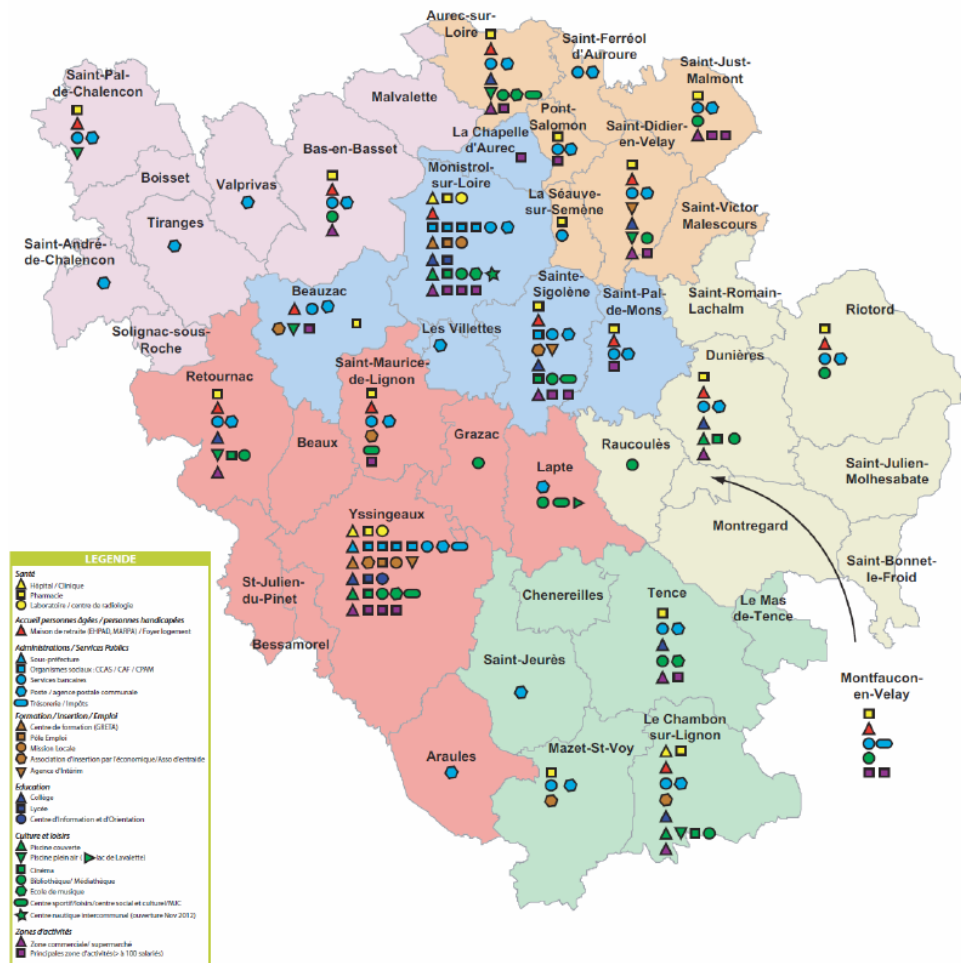


Figure 61 : Localisation des principaux équipements sur le territoire du PETR – source ITER / 2012

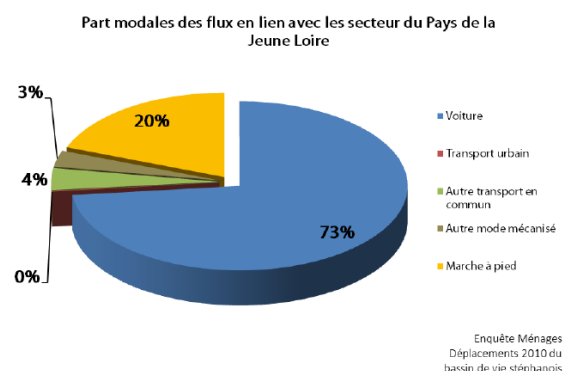
Ces pôles d'équipements sont générateurs de déplacements réalisables en mobilité active pour certains (déplacements vélos/piétons) ou en voiture pour d'autres.

Un taux de motorisation important et une forte dépendance du territoire à la voiture

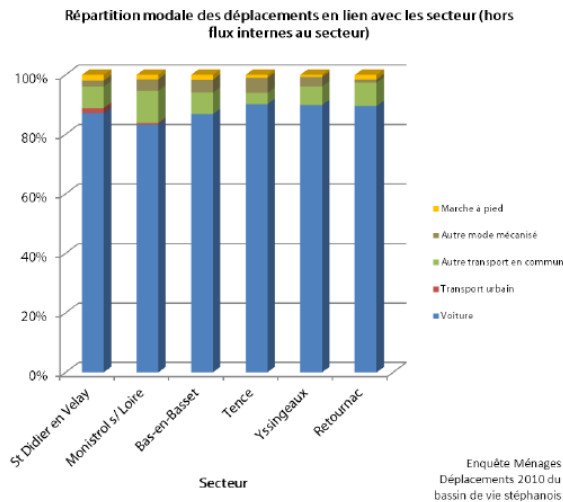
Une Enquête-Ménages-Déplacements (EMD) a été réalisée en 2010 sur le bassin de vie stéphanois qui inclut le territoire de la Jeune Loire auquel appartient Yssingeaux. Cette enquête, bien qu'ancienne, a permis de connaître plus finement la mobilité des résidents du territoire, pour tous les motifs de déplacements.

Il ressort les éléments suivants :

- **Un résident du territoire de la Jeune Loire réalise en moyenne 3,84 déplacements par jour**
- **73% de ces déplacements sont réalisés en voiture**



Si ces chiffres concernent l'ensemble du territoire du SCoT, la voiture reste également prépondérante sur le secteur d'Yssingeaux comme en témoigne le graphique ci-dessous.



Bien que l'EMD date de 2010, les chiffres de l'INSEE 2021 confirme la forte dépendance du territoire à la voiture. **Près de 88% des ménages sont équipés d'au moins 1 voiture et 43% en possèdent 2.**

Si Yssingeaux constitue un pôle d'emplois importants du territoire (50% des actifs résidant sur Yssingeaux travaille sur la commune), près de 84% des actifs ayant un emploi déclare se rendre au travail en voiture.

Mode de transport

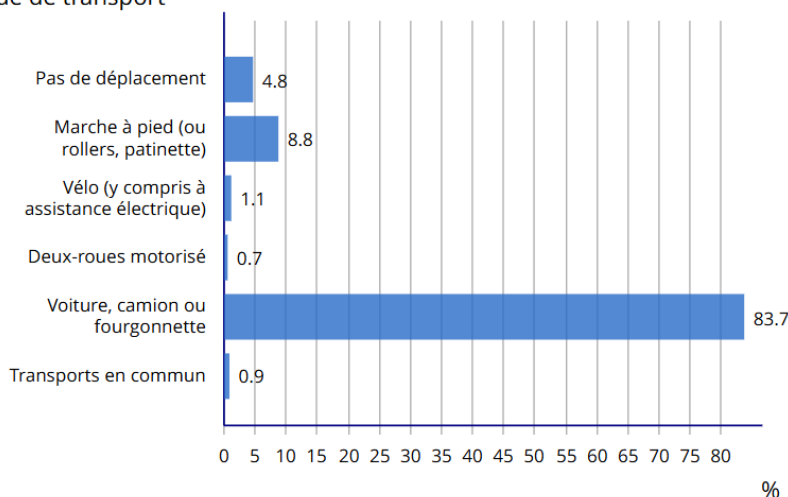


Figure 62 : part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021

Cette force dépendance à la voiture s'explique par une offre de transport en commun limitée, peu concurrentielle de la voiture. A noter également l'absence de gare sur le territoire.

Face à cette situation la municipalité s'est engagée dans un vaste programme de travaux visant à sécuriser/aménager certaines voies ; développer l'offre de stationnement mais également favoriser le développement des mobilités actives.

I-6 L'offre de transports en commun

Sources : La Région Auvergne-Rhône-Alpes

Yssingeaux est desservie par cinq lignes de cars Région :

- **H30** : Le Puy en Velay / Le Pertuis / Yssingeaux / St Etienne → 2 à 3 fois/jour
- **H31** : Le Puy en Velay / Rosières / Yssingeaux → 2 à 4 fois/jour
- **H39** : Riotord / Dunières / Montfaucon / Yssingeaux → 1 à 2 fois/jour en semaine

- **H40** : Tenc / Yssingeaux → 1 à 2 fois/jour en semaine
- **H41** : Le Chambon-sur-Lignon / Yssingeaux → 2 à 3 fois/jour en semaine

La faible fréquence de passage des bus n'en fait pas une alternative à la voiture pour des déplacements lucratifs. Les horaires de passage (matin, midi soir) montrent que cette offre est plutôt à destination de déplacements domicile-travail ou domicile-études.

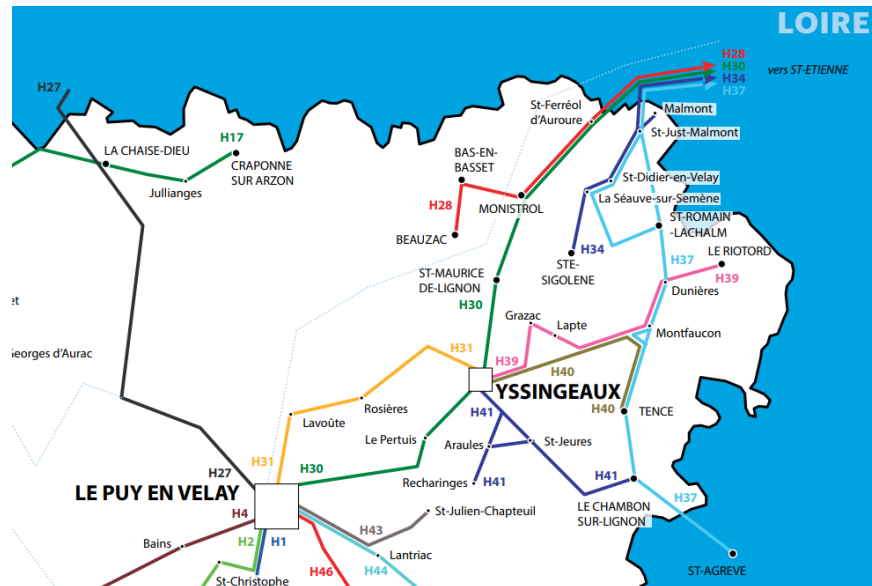


Figure 63 : Plan du réseau de cars Région en Haute-Loire (Source : laregionvoustransporte.fr)

En complément de ces lignes, des **circuits de transport scolaire** sont également proposés :

- Retournac / Yssingeaux
- Marhac / La Besse
- Chazeaux / Les Ollières
- Sainte-Sigolène / Yssingeaux
- Navette gare routière l'Antreuil / Choumouroux

Une offre de **transport à la demande pour les seniors** a été mise en place en avril 2022. Ce service, proposé par la commune et la Région Auvergne-Rhône-Alpes, est très récent mais les premiers retours sont positifs.

TAD
TRANSPORT À LA DEMANDE

Dès avril 2022, un nouveau service pour les yssingelais de 70 ans et +

1€

Transport de porte à porte sur la commune d'Yssingeaux à 1 € le déplacement !

La Région
Auvergne-Rhône-Alpes

YSSINGEAUX

I-7 Covoiturage et auto-stop

Sources : Pays de la Loire, mobi-pouce.fr

Deux aires publiques de covoiturage sont présentes sur le territoire communal : dans la **ZA de Chatimbarbe** et au niveau de **l'échangeur RN88 Alinhac**. Ces aires sont un atout pour la commune mais présentent plusieurs problèmes qui rendent leur utilisation difficile pour les usagers.

L'aire de la ZA de Chatimbarbe est mal comprise par les conducteurs. Située à côté du commerce « La Petite Auberge », elle est souvent confondue pour un parking privé. L'aire de l'échangeur Alinhac fonctionne bien en raison de sa localisation. Cependant, il s'agit d'une aire sauvage, les places ne sont pas matérialisées.

De manière générale, un travail est à mener sur la **signalisation des aires de covoiturage** afin que ces espaces soient mieux compris et plus utilisés comme un moyen alternatif à la voiture individuelle.

Une 3^{ème} aire de covoiturage, privée, est présente sur le parking d'Intermarché. Les parkings des supermarchés font souvent office d'aire de covoiturage informelle.

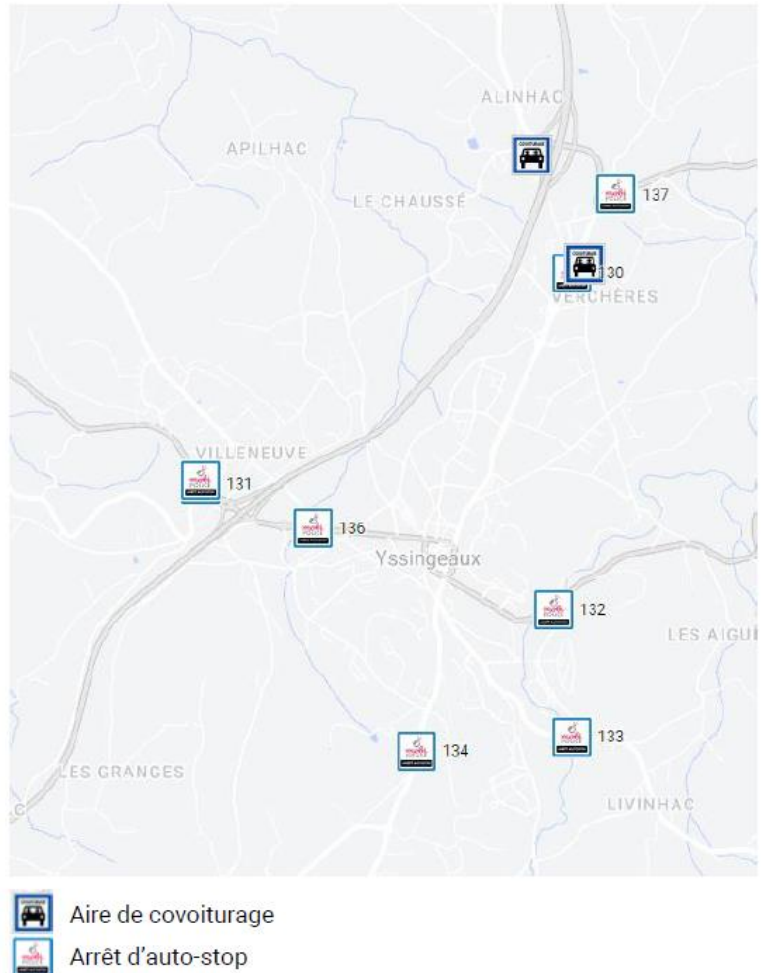


Figure 64 : Localisation des aires de covoiturage et d'auto-stop
(Source : mobi-pouce.fr)

Aire de Chatimbarbe :



Aire de l'échangeur Alinhac :





Un dispositif **d'auto-stop organisé** a été mis en place sur le territoire de la Jeune Loire. Ce dispositif, appelé « Mobi'pouce », est porté plusieurs communautés de communes, dont la CC des Sucs, en partenariat avec le Pays de la Jeune Loire. Son objectif est de rendre l'auto-stop plus sécurisé et plus efficace en créant une communauté d'utilisateurs identifiable et identifiée par tous. 7 arrêts sont présents sur la commune d'Yssingaux.

Ce dispositif n'a pour l'instant pas fait l'objet de mesure permettant de calculer son taux d'utilisation. Cependant, il reste peu connu des habitants et semble être peu utilisé sur la commune.



I-8 Le stationnement

Sources : Schéma global de circulation et stationnement (2020), Stratégie et plan d'actions de redynamisation de l'attractivité commerciale du centre-ville (AID, 2021), Etude urbaine pour la requalification du cœur de ville (Anne Bailly, Osmose, 2022)

Le centre-ville présente une offre de stationnement importante, à travers du stationnement le long des rues, sur les places de l'hyper-centre et dans des parkings périphériques.

L'hyper centre est quasi-exclusivement en zone bleue, les places de stationnement le long des rues et sur les places sont prévues pour des arrêts de courte durée. **Pour un stationnement longue durée, les usagers doivent se reporter aux parkings situés autour de l'hyper centre.**

Les élus de la ville signalent cependant un manque de connaissance et d'utilisation de ces parkings par les habitants. La signalétique a récemment été améliorée afin de les rendre plus visibles.

Une enquête de stationnement a été réalisée en octobre 2020, récoltant 916 réponses.

D'après les résultats, **l'hyper-centre concerne les ¾ des habitudes de stationnement**. Les parkings de proximité ne représentent guère plus de 20% des habitudes, les plus sollicités étant l'Antreuil et Rue Traversière. Par ailleurs, **près de 2 personnes sur 3 estiment avoir des difficultés à trouver des places en centre-ville.**

L'offre de stationnement est en évolution depuis 2020 avec la réalisation de nouveaux parkings et la future réduction du nombre de places dans certaines rues, en lien avec le projet de requalification du cœur de ville.

Plusieurs projets de parking ont été réalisés ces dernières années ou sont en cours de réalisation :

- Le parking rue de Traversière a été agrandi en 2020, passant de 55 à 160 places de stationnement.
- Un parking d'une vingtaine de places est en cours de réalisation sur la rue des Joinilles.
- Des espaces de stationnement de 15 à 30 places sont en cours de réalisation sur la rue Marie Curie
- Un parking est à l'étude à l'emplacement de l'ancienne gendarmerie, pour 26 places

Parking d'Antreuil



Parking rue de Traversière



Parking rue des Joinilles (en cours)



En 2022, on compte une offre de plus de 1200 places de stationnement à moins de 400 m du cœur de ville (+ 10% depuis 2020), dont plus de 900 places à moins de 300 m à pied.



Figure 65 : Offre de stationnement en 2022 (Source : AID, 2021, actualisé)

Des bornes de recharge électrique sont également présentes sur les parkings :

- **3 bornes de recharge sur le parking d'Antreuil**
- 2 bornes privées sur le parking d'Intermarché
- 1 borne privée devant le Progrès



I-9 Des études et projets en cours

Sources : Comptages routiers (Lee Sormea, 2021), Etude urbaine pour la requalification du cœur de ville (Anne Bailly, Osmose, 2022)

I-9.1 La circulation en centre-ville

Le projet de requalification du cœur de ville passe par la mise en place d'une stratégie de déplacement. Plusieurs aménagements ont été initiés en 2022 et continueront en 2023 : réaménagement de rues, élargissement de la zone 30, réorganisation de la zone de rencontre, installation d'espaces pour les vélos, organisation des parcours piétons...

Un maillage piéton sécurisé entre les différents quartiers et espaces attractifs du centre-ville, concernant plus de 9 km de voiries, est également prévu.

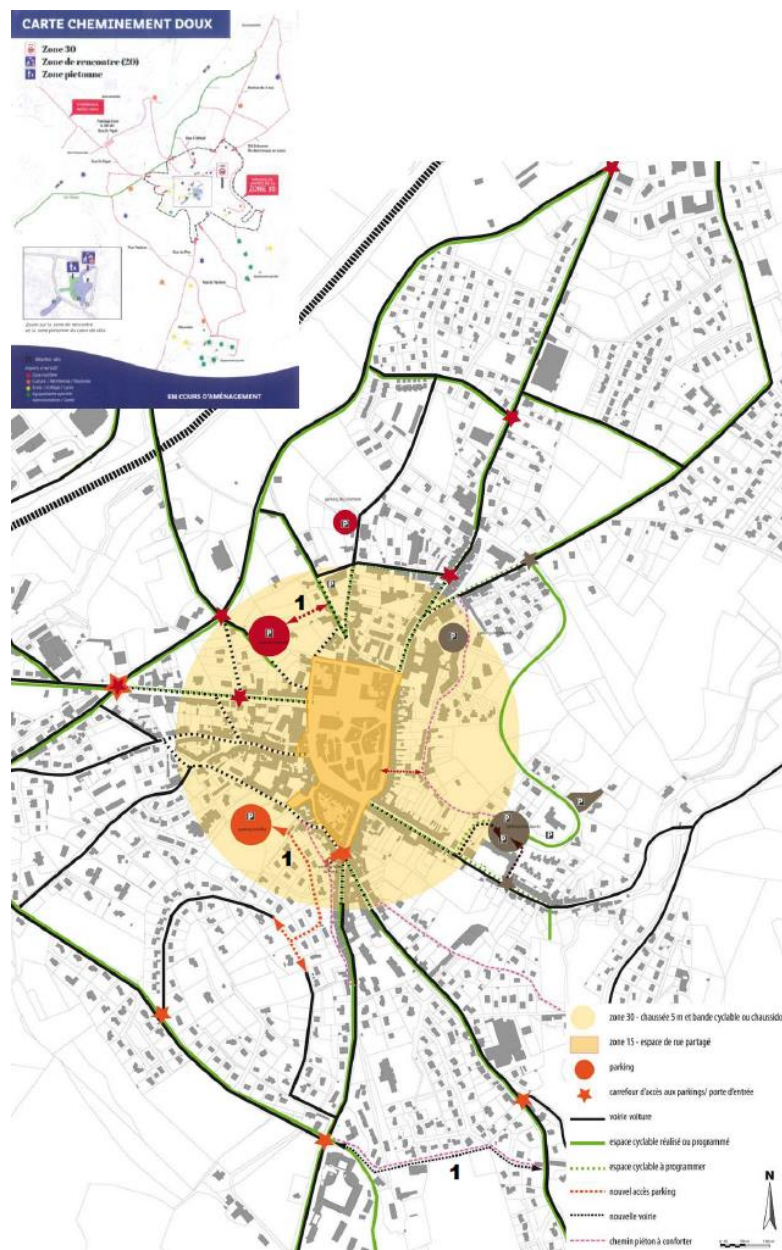


Figure 66 : Stratégie de déplacement en centre-ville (Source : Anne Bailly, 2022)

Afin de rendre le centre-ville plus attractif et afin de développer les modes actifs, un projet de rénovation des places Maréchal Foch et Charles de Gaulle est mené par la municipalité. Il s'agit de deux secteurs stratégiques du centre-ville en raison de la traversée de la départementale et de l'importance des commerces et services. L'objectif est clair : continuer à embellir le centre-ville d'Yssingeaux, le rendre attractif et agréable à vivre. Les travaux de réflexion et de concertation ont débuté en 2022 et se sont déroulés sur deux ans, impliquant élus, habitants et commerçants.

Plusieurs modalités ont été mises en place : réunions de travail collectives ; visite chez les commerçants ; réunions publiques ; ateliers de concertation...

Une enquête en ligne a notamment été réalisée à l'été 2023 et a permis de recueillir 250 réponses permettant de mieux comprendre les besoins et la perception des habitants. Il est notamment ressorti que pour 58% d'entre eux la place Foch est actuellement jugée encombrée.

Place Foch

UN DES PROJETS QUI S'INSCRIT DANS LA CONTINUITÉ
DE L'AMÉNAGEMENT GLOBAL DU CENTRE-VILLE D'YSSINGEAUX



Créer une place publique au cœur de la ville nécessite de trouver un équilibre entre l'accès automobile, le stationnement, les espaces de convivialité et la végétalisation.

Pour proposer des scénarios d'aménagement adaptés aux besoins et aux attentes des habitants, la municipalité a fait appel à l'entreprise Lee Sormea, experte en mobilité, afin de réaliser une analyse objective

du stationnement. L'étude s'est déroulée un mardi en février et un vendredi en avril, de 7h00 à 19h00, avec des relevés effectués toutes les 30 minutes (soit 25 passages) sur les places Foch et de Gaulle et Saint-Pierre (soit 155 places). Le principe était simple : toutes les demi-heures, un agent relevait partiellement les plaques d'immatriculation des véhicules pour analyser l'utilisation réelle des places de stationnement.

Il ressort que 35% des véhicules ne respectent pas la zone bleue (1h30) en restant plus de 2 heures. L'étude confirme que si les usagers respectent les limitations de temps de stationnement, l'offre de places est suffisante, avec des pics d'occupation aux heures de pointes habituelles, ainsi la capacité de stationnement à 70 places sur les places Foch et de Gaulle devient pleinement suffisante dans la journée.



Sur la base de plusieurs scénarii, la municipalité a retenu un projet validé en octobre 2024 qui se déroulera en plusieurs phases.

I-9.2 Le contournement du centre-ville

Le passage fréquent des poids-lourds et des véhicules en transit est un sujet majeur sur la commune, en termes de circulation dans le centre-ville. Les comptages routiers réalisés en 2021 montrent une circulation très chargée rue du Maréchal Fayolle et sur la RD103. La rue des Fossés présente le trafic le plus fort avec 6 900 véhicules/jour dont 1,1 % de poids-lourds.

Des projets de déviation et de contournement sont à l'étude depuis de nombreuses années, mais n'ont jamais été réalisés en raison de problèmes de maîtrise foncière et d'un gel des crédits départementaux.

De nos jours, de nouveaux projets de contournement sont en cours, en collaboration avec le département, afin de décharger le centre-ville du transit des voitures et des poids lourds.

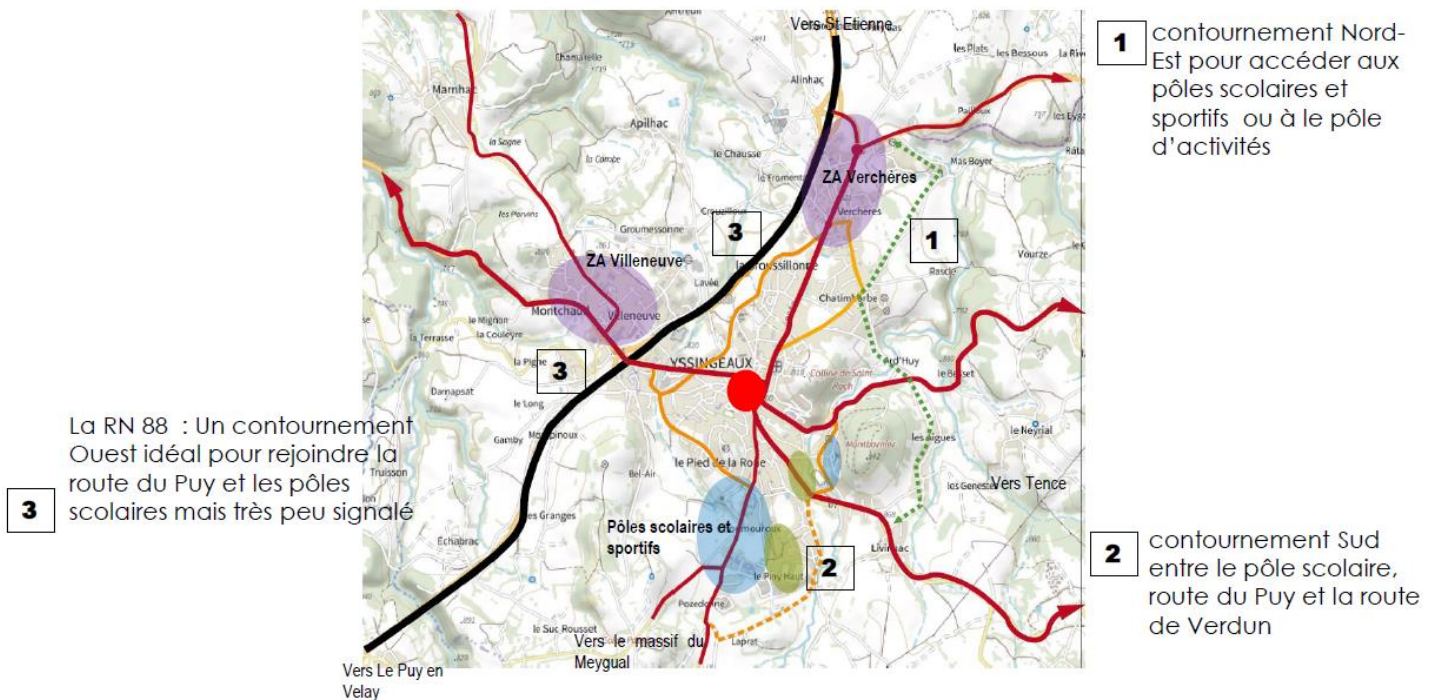


Figure 67 : Projets de contournement (Source : Anne Bailly, 2022)

I-9.3 Le développement du réseau de pistes cyclables

La commune est traversée par la **Via Fluvia** d'est en ouest. Cet itinéraire, composé par moments de voies cyclables séparées de la chaussée et de pistes cyclables permet de relier Yssingeaux à ses communes voisines de façon sécuritaire (Rosières, Grazac, Lapte, Montfaucon-en-Velay...). La voie suit à peu près le tracé de la RN88 puis de la RD105, en passant par le nord du centre-ville et par les hameaux d'Echabrac et de Verchères

Un projet de piste cyclable en lien avec la Via Fluvia est en cours sur Yssingeaux et Saint-Maurice-sur-Lignon. Environ 4,5 km de voirie sont concernés sur la commune d'Yssingeaux.



Chemin de la Galoche

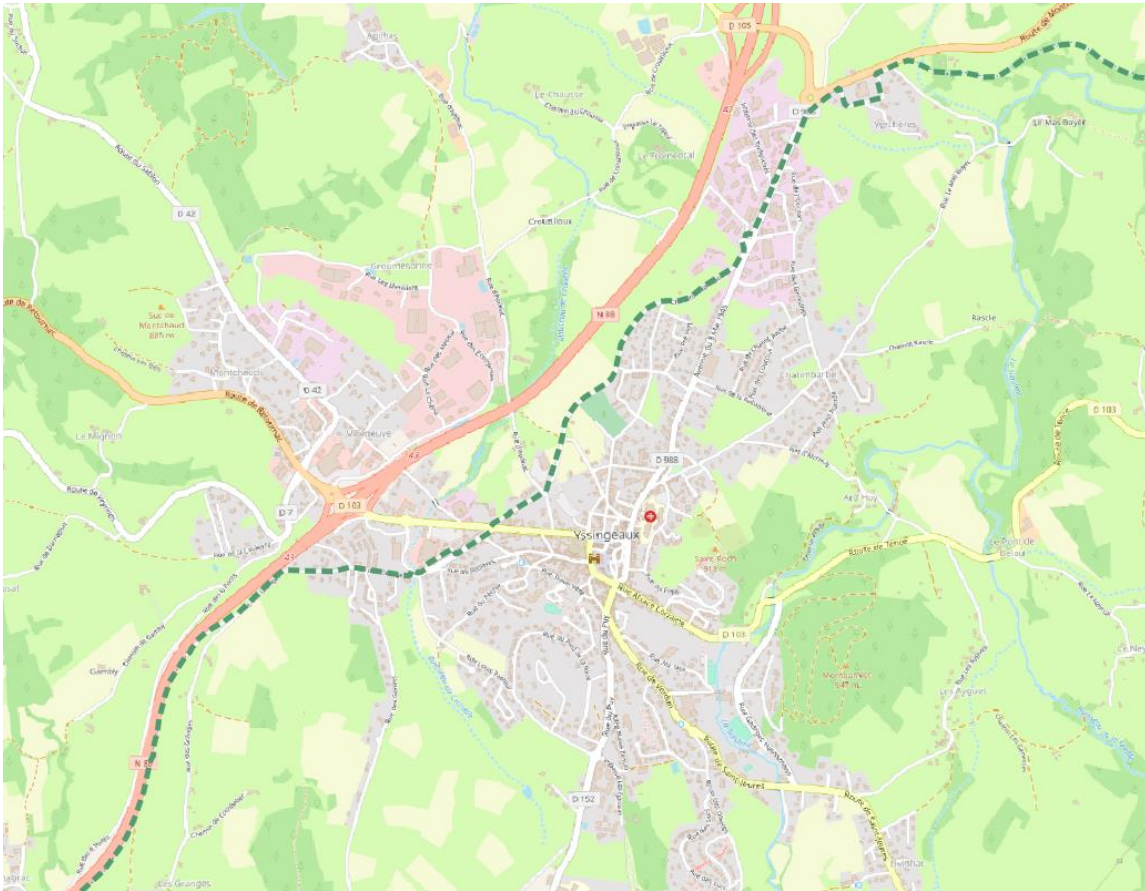


Figure 68 : Passage de la Via Fluvia dans le centre-ville d'Yssingeaux

I-9.4 Le développement des mobilités actives

Initié en 2021, le schéma des mobilités actives a rendu possible les liaisons cyclables entre le cœur de ville, les équipements et services structurants de la ville et les quartiers périphériques autour d'un périmètre en centre-ville à la vitesse limitée. Le périmètre de zone 30 a été ainsi repensé pour plus de cohérence et de lisibilité. La zone 20 s'est rétrécie aux rues Lagarde, St Dominique, Mercière, St Antoine et place du marché. Quant à la zone piétonne, elle est restée inchangée.

Depuis 2022, conformément au schéma, la collectivité déploie la création de pistes cyclables et a déjà réalisé une piste cyclable sécurisée et l'aménagement d'un trottoir, avenue Schumann ainsi qu'une bande cyclable de chaque côté de l'avenue du 8 mai. En 2023, deux chaussidoux ont été créés, rue des Épicéas et rue Pipet. Ainsi aujourd'hui, plus de 3 km ont été adaptés à ces mobilités actives.



Impasse des Épicéas



VI LE DEVELOPPEMENT URBAIN



I-10 Analyse de la consommation d'espaces

Sources : données communales sur les permis de construire, Observatoire de l'artificialisation (CEREMA, Gouvernement)

I-10.1 La production de logements nouveaux

D'après les données obtenues à partir de la liste des permis de construire accordés ces dix dernières années, la commune a accordé **614 logements entre 2011 et 2022**. La production de nouveaux logements s'est essentiellement réalisée par constructions neuves (89%).

On observe un pic en 2021, avec 132 logements accordés.

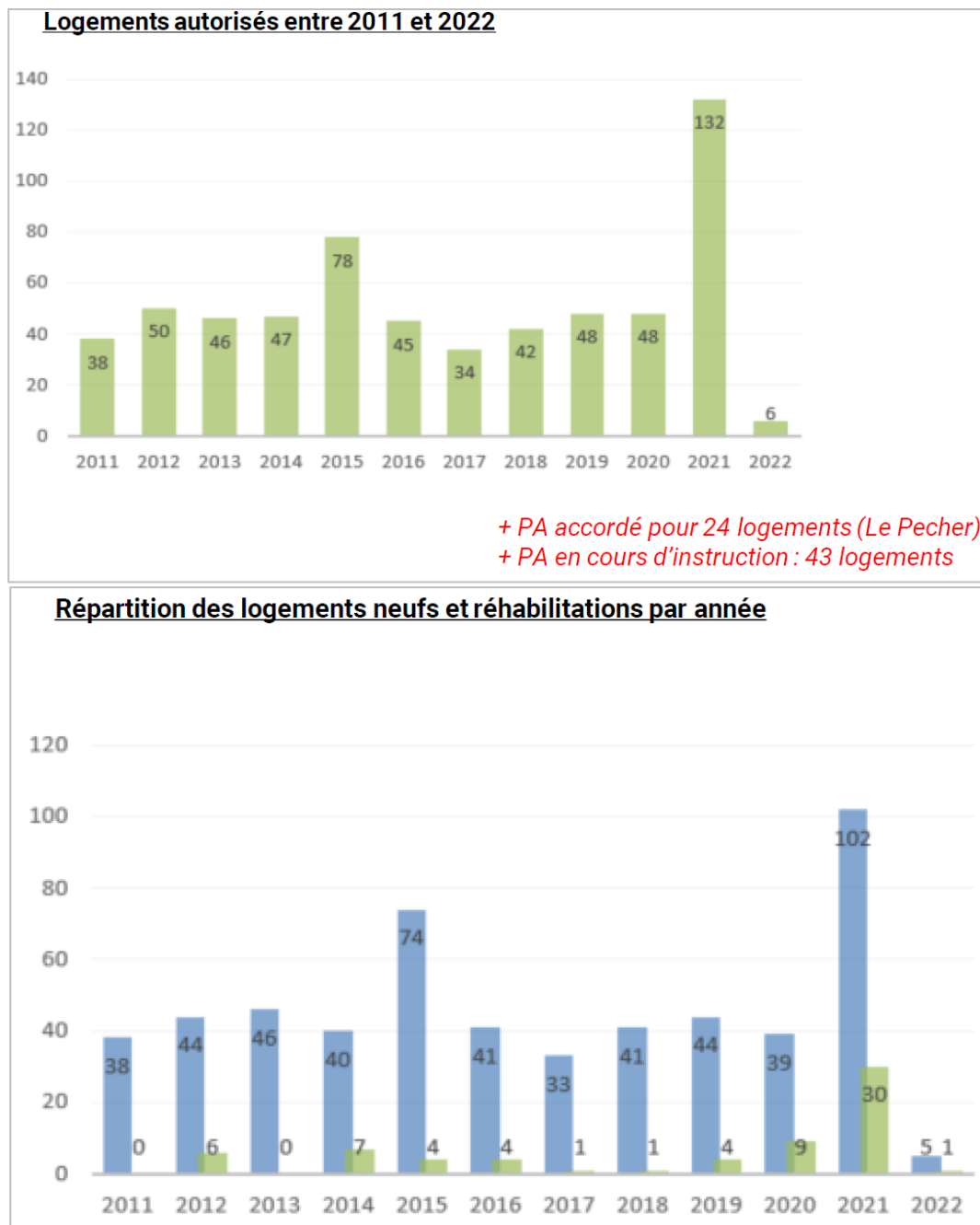


Figure 69 : Nouveaux logements neufs et réhabilités de 2011 à 2022



I-10.2 La consommation d'espaces NAF : première approche

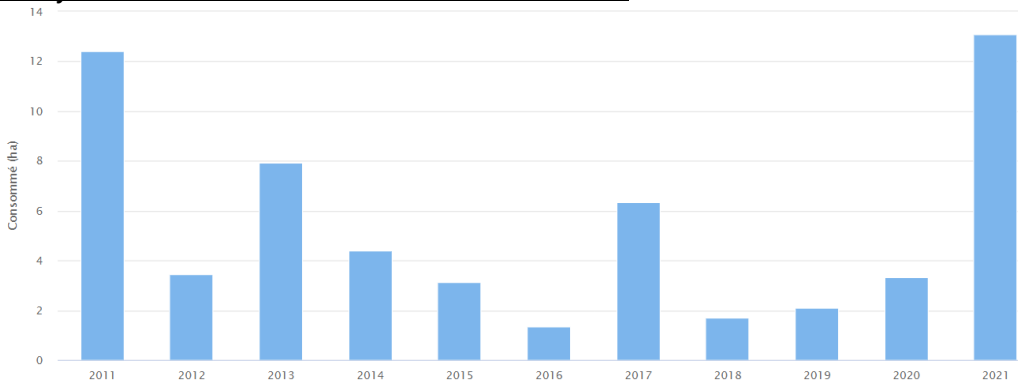
La présente partie répond à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme qui précise que le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Portail de l'artificialisation

Les données de l'Etat et du CEREMA proposent une première analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur la période 2011-2021. D'après le portail de l'artificialisation, 59 ha ont été consommés entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2021, dont :

- 41 ha pour l'habitat
- 16 ha pour l'économie
- 2 ha mixte/non renseigné

Analyse de la consommation ENAF – 2011-2021



Une analyse plus précise a été réalisée dans le cadre de ce diagnostic, à partir des données des permis de construire et des photographies aériennes.

I-10.3 La consommation d'espaces NAF : analyse par photo-interprétation

❖ Habitat

D'après l'analyse des permis de construire, on trouve **41,5 ha d'espaces NAF consommés entre 2011 et 2021** pour de l'habitat en construction neuve.

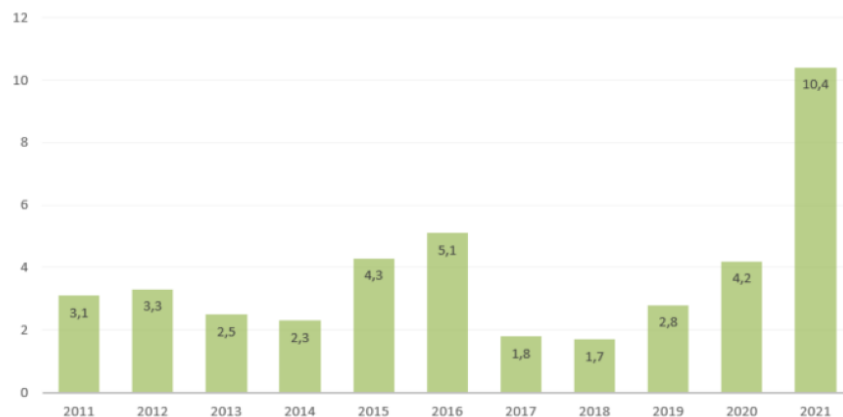


Figure 70 : Surfaces consommées pour de l'habitat

❖ Economie

Pour l'analyse des surfaces consommées à destination d'activité économique, la méthodologie utilisée est la suivante :

- Ajout des permis de construire sur SIG à partir des parcelles cadastrales
- Comparaison des photos aériennes de 2011 et 2021 pour analyser la surface réelle consommée

L'analyse par photos aériennes a permis d'obtenir des contours plus précis que les contours des parcelles cadastrales indiquées dans les permis de construire.

On obtient ainsi 8,65 ha d'espaces consommés entre 2011 et 2021 pour des activités économiques.



Figure 71 : Surfaces NAF consommées pour l'économie entre 2011 et 2021

La comparaison des photos aériennes de 2010 et 2022 est présentée ci-dessous :



Z.A. de Lavée



Z.A. Fromental Chatimbarbe



Villeneuve – Route de Retournac





❖ Equipements

La commune est concernée par la construction de deux équipements majeurs entre 2011 et 2021 :

- La nouvelle station d'épuration en 2019
- Le centre aquatique l'O' des Sucs en 2019

On obtient ainsi 1,77 ha d'espaces consommés entre 2011 et 2021 pour des équipements.

La comparaison des photos aériennes de 2010 et 2022 est présentée ci-dessous :

Station d'épuration (1,14 ha)



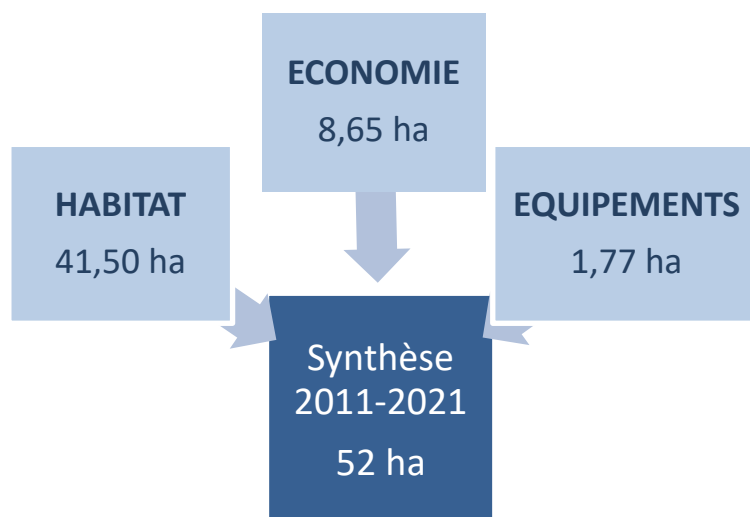
Centre aquatique (0,63 ha)





❖ Total

La consommation d'espaces NAF entre les années 2011 et 2021 d'après l'analyse de la photographie aérienne et des permis de construire est de :



I-10.4 La projection selon la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

La loi Climat et Résilience présente l'objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050. Afin d'y parvenir, un premier objectif de réduction du rythme de l'artificialisation d'ici 2031 est prévu : les territoires doivent **réduire de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021.**

En suivant cet objectif, **la commune d'Yssingeaux pourra consommer au maximum 29,5 ha d'espaces NAF entre 2021 et 2031.**

Il convient toutefois de préciser que cet objectif de réduction de -50% doit être territorialisé via le SRADDET (schéma régional de développement et d'égalité des territoires) de la région Auvergne Rhône-Alpes et les SCoT (schéma de cohérence territoriale).

Le SCoT Jeune Loire est dans l'attente de l'enveloppe fixée par le SRADDET avant de pouvoir procéder à une territorialisation interne au périmètre du SCoT.

I-11 Etude de densification

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, « le rapport de présentation (...) » **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.** »

Le diagnostic du PLU doit notamment comprendre une étude de densification. Cette étude est également exigée par le SCoT de la Jeune Loire. En effet, ce dernier indique que « le développement projeté pour le territoire du SCoT vise à accueillir un grand nombre d'habitants et d'ici 2035. Néanmoins, ce développement ne doit pas remettre en cause le cœur de nature du territoire, qui contribue à l'identité et au cadre de vie du Pays de la Jeune Loire. Suivant cet objectif, le développement résidentiel doit permettre une optimisation du foncier disponible afin de limiter la consommation d'espaces et le mitages des espaces naturels et agricoles ». Pour ce faire, le SCoT précise que les documents d'urbanisme doivent « identifier précisément les enveloppes bâties des communes du territoire pour permettre une analyse du potentiel de construction au sein des espaces libres et définir les secteurs d'urbanisation nouvelle ».

La première étape de l'étude de densification consiste à délimiter l'enveloppe bâtie.

Espaces urbanisés à un temps T



On entend par enveloppe bâtie : toute surface construite ou artificialisée formant un ensemble contigu à un instant T. Elle inclut des grands terrains pouvant potentiellement faire l'objet d'un découpage foncier en vue d'accueillir une ou plusieurs constructions (divisions parcellaires potentielles) ; des espaces non construits entourés d'habitation (dents creuses) ou encore des gisements (grands tènements) non urbanisés.

Le SCoT de la Jeune Loire précise que les documents d'urbanisme doit délimiter :

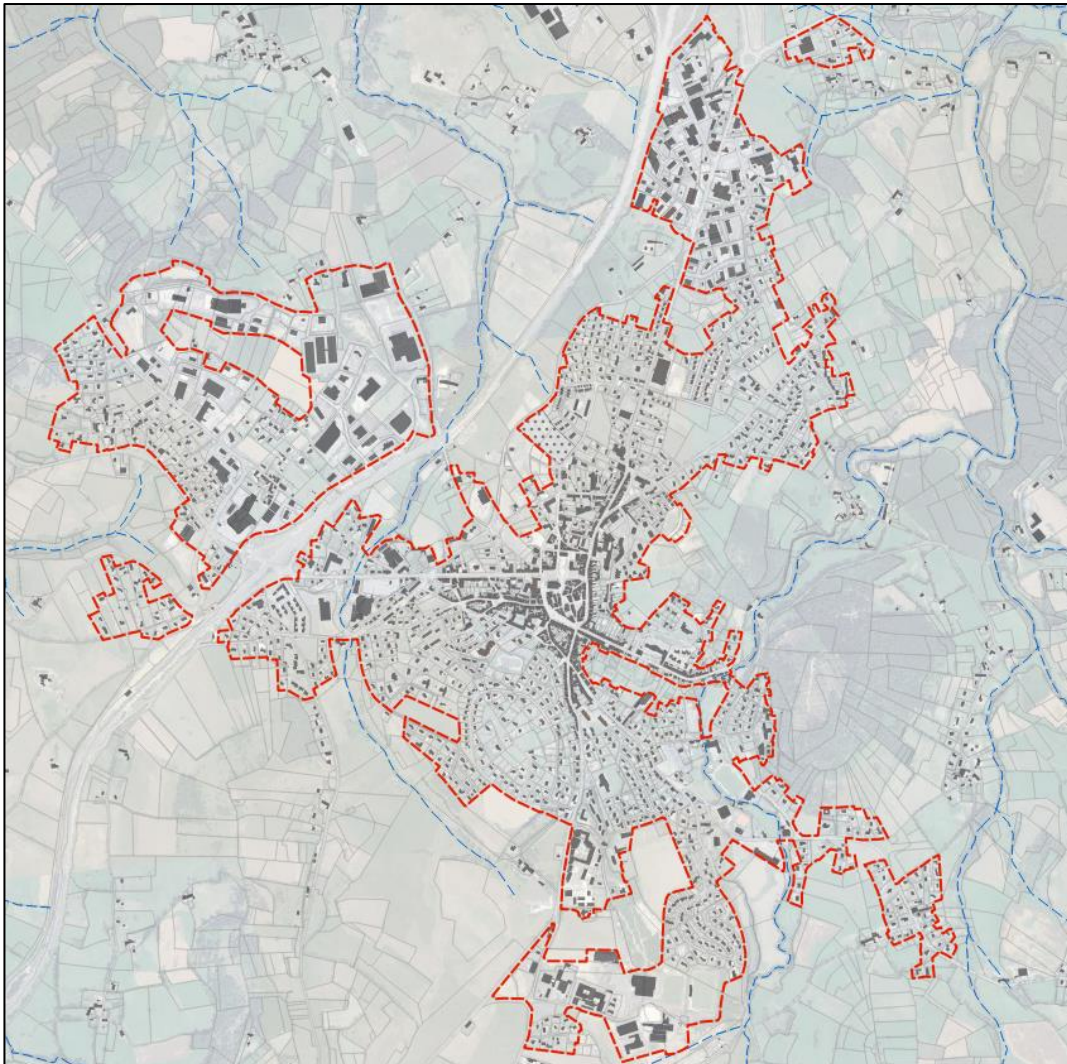
- l'enveloppe bâtie principale : lieu privilégié de développement. Cette dernière « désigne l'enveloppe bâtie accueillant l'espace de vie principal de la commune. De forme urbaine compacte et continue, il est desservi par le réseau routier principal de la commune et accueille un ou plusieurs équipements/commerces/services. »
- les enveloppes bâties secondaires : il s'agit des enveloppes correspondant aux hameaux. Le SCoT précise toutefois que la délimitation d'enveloppe sur les hameaux doit tenir compte des critères suivants : nombre de logements que comporte le hameau ; présence de commerces/services et/ou équipements ; proximité et liaisons avec la centralité ; capacités des réseaux ...

Au regard de ces critères, et notamment du fait de problématiques de desserte par les réseaux, seuls deux enveloppes secondaires ont été définies correspondant aux hameaux de Marnhac et Versilhac.

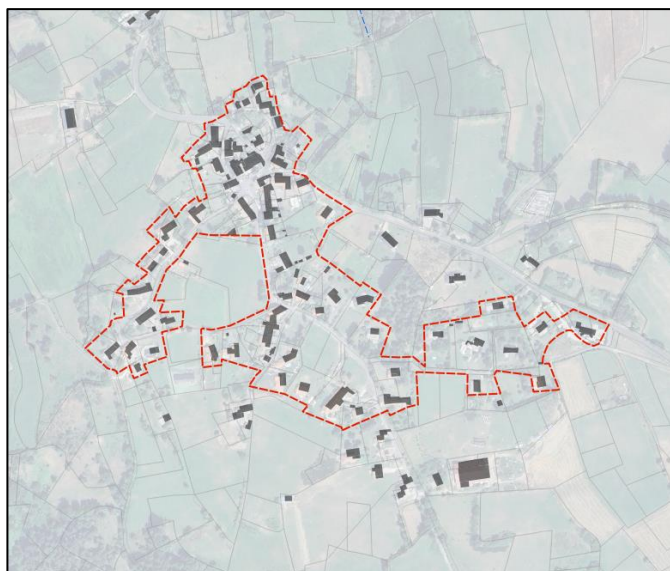
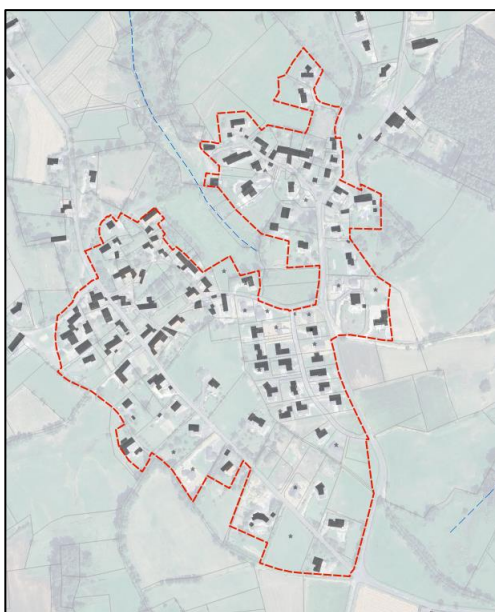
Il convient par ailleurs de souligner que la délimitation des enveloppes bâties principales et secondaires ne correspond pas aux zones U et AU du PLU actuellement en vigueur. L'enveloppe bâtie est tracée autour d'espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale. Elle intègre aussi les surfaces « imperméabilisées », telles que les parkings, les places... etc.



Carte de l'enveloppe bâtie principale de la commune

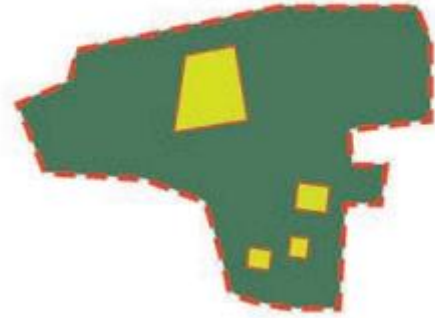


Carte des enveloppes bâties secondaires : Marnhac et Versilhac



Une fois ces enveloppes délimitées, un recensement des disponibilités a été effectué en distinguant :

 Enveloppe urbaine de référence
 Surfaces non bâties situées au sein de l'enveloppe



- **Les dents creuses** : espace non construit situé à l'intérieur de l'enveloppe bâtie principale et ou secondaire.

Il s'agit de terrains présentant une superficie restreinte (3 500 m²) entourés d'espaces bâtis.

- **Les gisements** : espace non construit prenant la forme soit d'une grande parcelle ; soit d'un ensemble de parcelles formant un secteur stratégique au sein de l'enveloppe bâtie. Il s'agit des secteurs présentant une superficie supérieure à 3 500 m².

- **Les divisions parcellaires** : il s'agit de parcelles déjà partiellement bâties présentant une superficie supérieure à 1000 m² (quelques terrains plus petits ont été pris en compte au sein des secteurs les plus denses de l'enveloppe bâtie principale) et dont le jardin pourrait potentiellement faire l'objet d'une division en vue d'accueillir un ou plusieurs logements.

Après une première pré-identification de ces disponibilités ; le travail a consisté à étudier le « caractère réellement constructible » des disponibilités foncières en tenant compte de plusieurs critères : implantation du bâti existant (permet-il effectivement un découpage de la parcelle ?) ; accès (peut-on réellement effectuer une division de la parcelle ?) ; enjeux paysagers et environnementaux (présence de cônes à vue préserver ? boisements à maintenir ? présence de zones humides ? ...) ; topographie ; desserte par les réseaux ...

A partir des disponibilités retenues, une estimation du potentiel de logements a été effectuée. Cette estimation a distingué :

- Les dents creuses et divisions parcellaires : pour ces dernières le nombre de logements potentiel a été estimé en tenant compte de la taille de la parcelle mobilisable, de sa configuration et du tissu bâti alentour.
- Les gisements : pour ces derniers, le nombre de logement potentiel a été estimé en tenant compte de la densité minimale exigée par le SCoT (rappel : le SCoT identifie une densité minimale de l'ordre de 18 logs/ha pour les bourgs-centres) et des objectifs de diversification des formes bâties.

Concernant les divisions parcellaires : si le phénomène se développe peu à peu, il reste toutefois encore limité sur le territoire. Aussi, 100% des parcelles pouvant potentiellement faire l'objet d'une division parcellaire ne seront pas effectivement divisées durant la période du PLU. Afin de tenir compte de cette réalité, il a été acté de pondérer le potentiel de logements réalisables par divisions parcellaires. 50% du potentiel de logements réalisable par divisions parcellaires a été retenu.

Ont également été pris en compte les secteurs concernés par des permis d'aménager ou permis de construire récents dont les constructions n'étaient pas encore sorties de terre.

A noter que pour les permis d'aménager ou permis de construire pris en compte, la densité correspond aux projets accordés.



In fine, ce travail de densification a permis de recenser un potentiel d'environ 400 logements.

Ce sont :

- 101 logements par comblement des dents creuses
- 50 logements (une fois la pondération appliquée) réalisables par divisions parcellaires potentielles
- 171 logements réalisables au sein des gisements du tissu

A cela s'ajoutent 77 logements correspondant aux différents PC/PA autorisés (dont le PA « rue Louis Pasteur – 31 logements /2,5 ha d'ENAF et le PA « rue du Pecher » : 24 logements et 1,8 ha d'ENAF).

Précision sur la consommation d'ENAF (espaces agricoles, naturels et forestiers) associée à l'étude de densification :

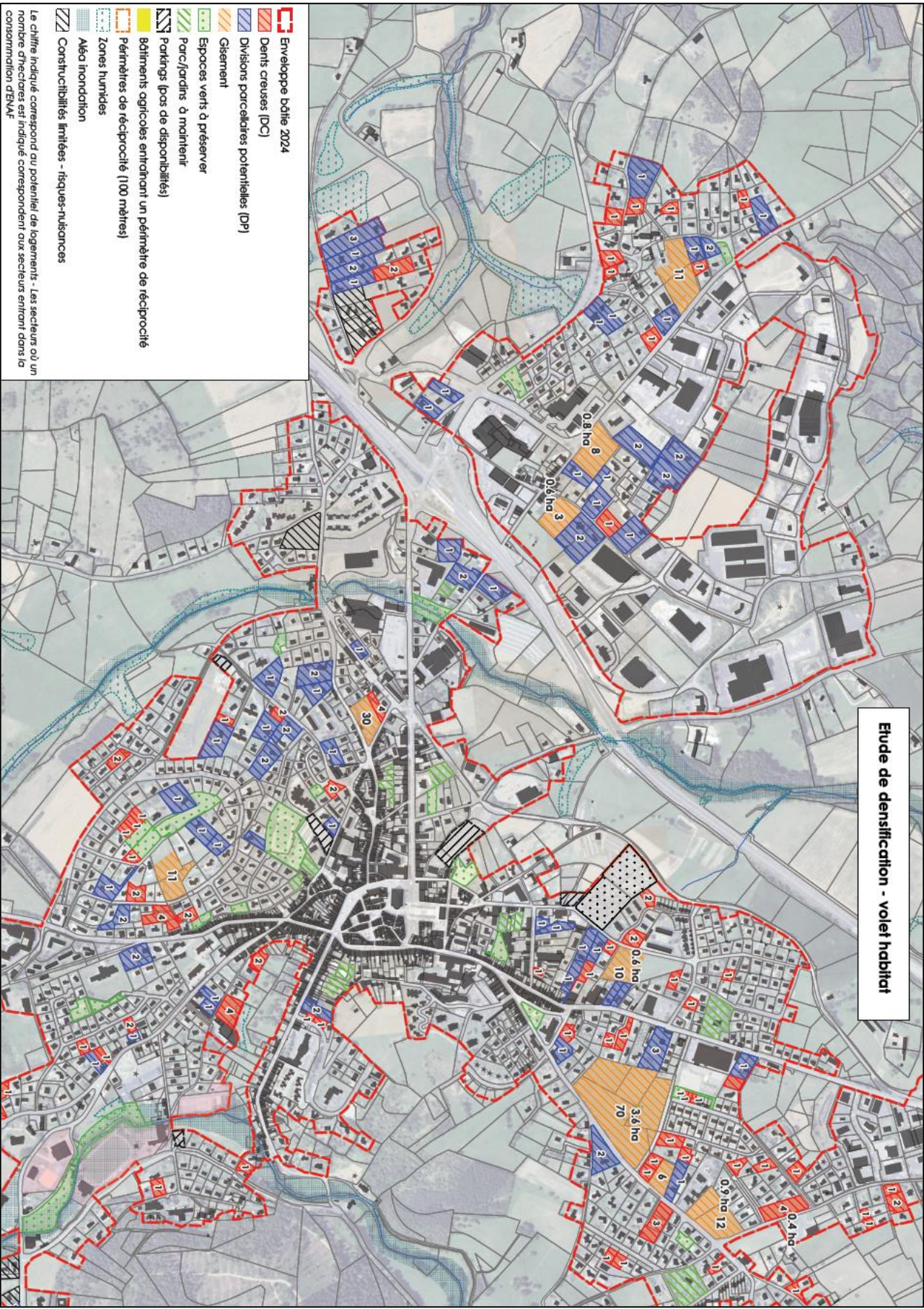
L'étude de densification correspond en grande partie à des dents creuses ou divisions parcellaires n'entraînant pas de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Toutefois, le tissu d'Yssingeaux est également marqué par des tènements importants au sein de l'enveloppe bâtie. Ces derniers présentent un usage agricole et sont d'ailleurs déclarés comme îlot PAC.

Aussi, ont été considérés comme entrant dans la consommation d'ENAF (espaces agricoles, naturels et forestiers), les dents creuses et gisements présentant le double critère suivant :

- présenter une emprise égale ou supérieure à 3500 m² ;
- être déclaré comme îlot agricole d'après les RPG 2021.

Ainsi, les 400 logements potentiels identifiés par densification représentent la consommation de 12,7 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

Les cartes ci-après présente le résultat de l'étude de densification. Il convient de préciser que ces cartes n'ont pas de valeur réglementaire. Elles ont pour but d'aider au dimensionnement des besoins en extension de l'enveloppe bâtie et vise à estimer un potentiel de logements théoriques. Aussi, les parcelles indiquées comme pouvant faire l'objet d'une division parcellaire ne seront pas nécessairement vendues et utilisées comme telles. Ces cartes n'imposent en rien aux propriétaires à vendre leur parcelle ou à construire.





L'ANALYSE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

I-12 Des entités paysagères contrastées

Sources : SCoT du Pays de la Jeune Loire (2017), Charte architecturale et paysagère de la CC des Sucs (2002, SYCOMORE Paysage)

I-12.1 Les entités paysagères du SCoT du Pays de la Jeune Loire

Le Pays de la Jeune Loire se caractérise par **un paysage de monts et de vallées au relief marqué**. De nombreuses vallées creusées traversent la moitié Nord du territoire, tandis que des sommets de volcans (sucs) viennent ponctuer le paysage sur la partie Ouest du territoire.

Par sa localisation, la commune d'Yssingeaux est marquée par ces différents motifs paysagers structurants du territoire de la Jeune Loire.

Le SCoT de la Jeune Loire propose une découpe du territoire selon plusieurs entités paysagères. La commune d'Yssingeaux se trouve à l'interface de deux entités :

- Le **Plateau Granitique**, sur la partie nord de la commune : alternance de milieux fermés boisés et d'espaces ouverts, entailles créées par les affluents de la Loire
- Le **Meygal**, sur la majorité du territoire communal : omniprésence des suc, parcelles agricoles petites et bocagères

Un territoire aux multiples ambiances

SCoT du Pays de la Jeune Loire et ses rivières - Novembre 2014

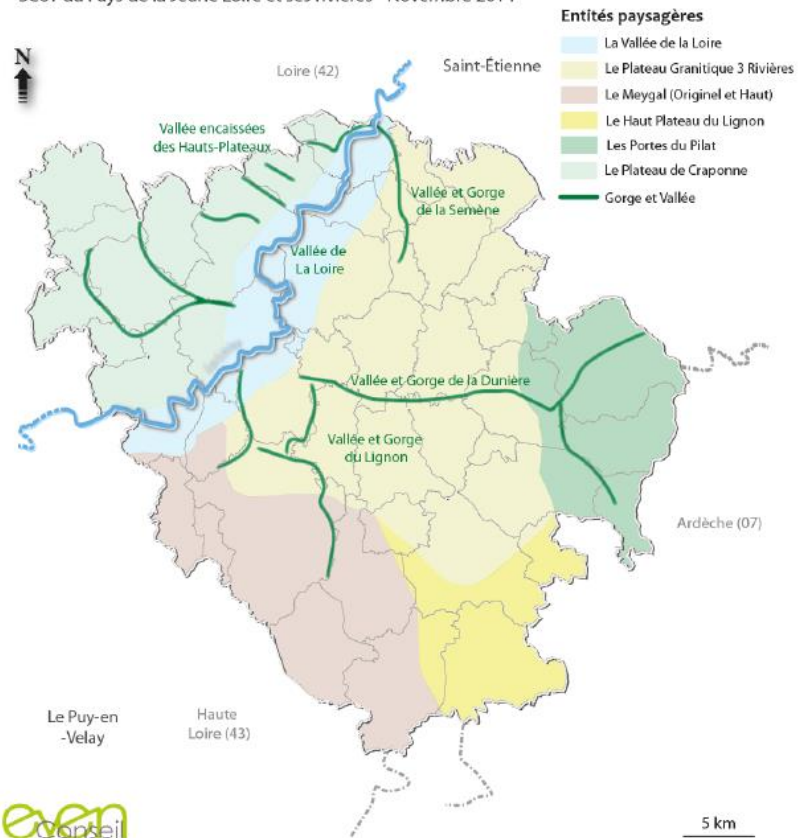


Figure 72 : Les entités paysagères du territoire (Source : RP SCoT)

La commune est également traversée au nord et à l'est par des vallées : vallée du Lignon et vallée du Ramel.

I-12.2 Les entités paysagères à l'échelle d'Yssingeaux

A l'échelle de la commune, on distingue plusieurs formes de paysages qui varient selon l'importance de l'urbanisation, des boisements, du parcellaire agricole, du relief, de l'hydrographie...

Le territoire communal peut être découpé en 4 entités distinctes qui sont :

- Les vallées creusées
- Le plateau d'Yssingeaux
- Les Sucs
- Le Haut Meygal

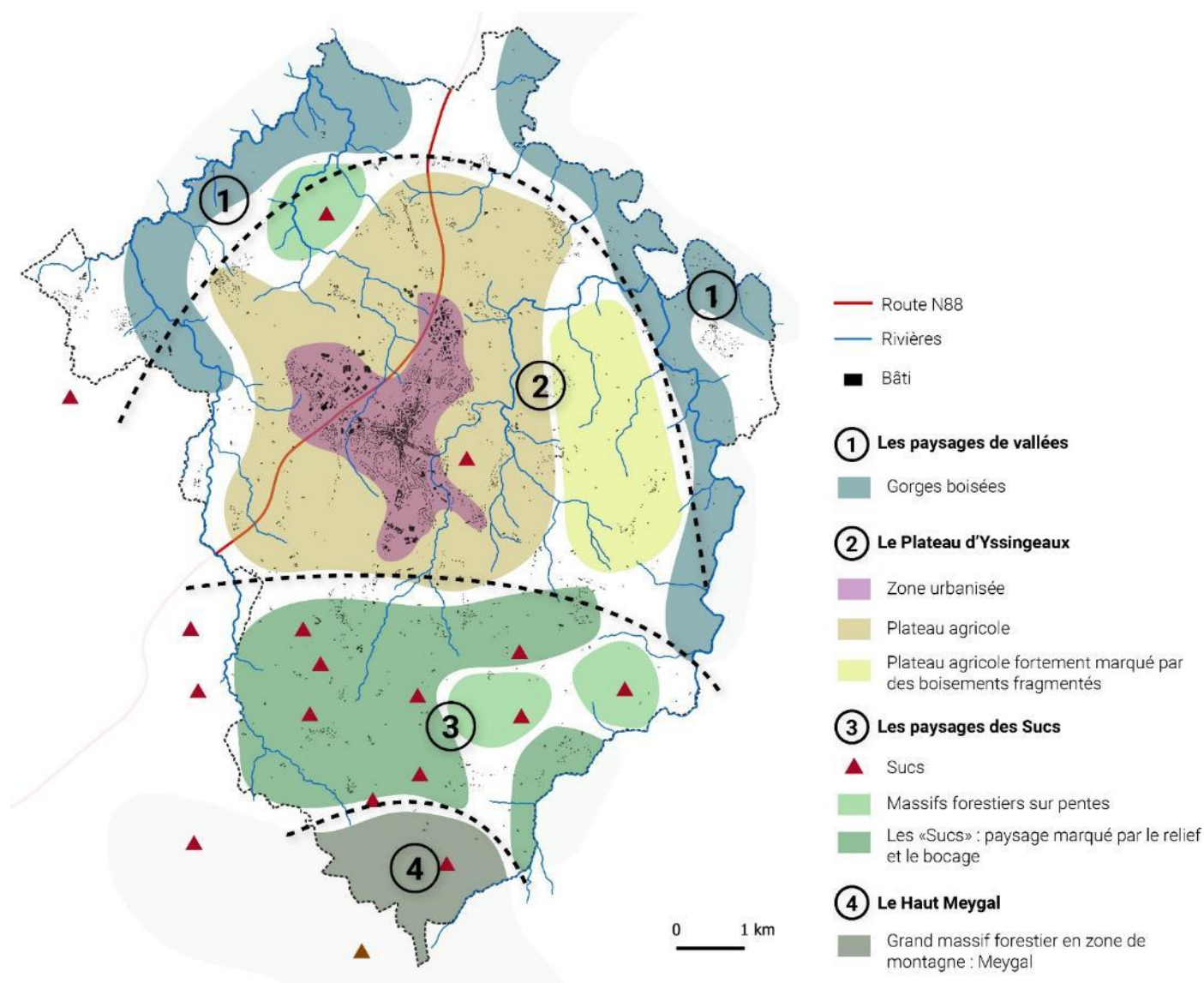


Figure 73 : Les entités paysagères d'Yssingeaux (Verdi Ingénierie)

1 : Les paysages de vallées

Les vallées, très présentes sur le territoire de la Jeune Loire, se retrouvent également sur la commune d'Yssingaux. En effet, le territoire communal est principalement délimitée par le passage de cours d'eau (Ramel, ruisseau de Bordes, Lignon du Velay, Auze, ruisseau de Bellecombe...) qui constituent les limites administratives avec les communes voisines.

Sur les parties Nord et Est, ces cours d'eau coulent au fond de **gorges creusées qui cernent le territoire communal**. Ces vallées sont caractérisées par des falaises rocheuses et des versants raides, ainsi que de boisements importants. Les flancs boisés présentent une couverture hétérogène mélange de feuillus et de résineux.

Il s'agit de secteurs quasiment inhabités, peu visibles et peu accessibles. Les seules constructions sont aux abords du pont de l'Enceinte et du pont de la Sainte ainsi que la Chapelette ; ailleurs les moulins en ruine ne sont quasiment plus visibles.

Ces espaces sauvages et peu accessibles sont tout de même donnés à voir par plusieurs chemins et routes.

De nombreuses entrées sur le territoire se font par le franchissement de rivières et la traversée des vallées :

- Franchissement du Ramel par la RD42 et par la RD103 sur la partie Nord-Ouest
- Pont d'Auze, Pont de la Sainte, Pont de l'Enceinte, RD7 et RD434 sur la partie Est

Les principaux constats :

- Des sites où le bâti et le relief composent des images fortes (Pont de l'Enceinte)
- Un enjeu écologique majeur : préservation de la faune et la flore, du caractère sauvage des espaces
- Des points de vue limités (fermeture des rebords de plateaux) mais exceptionnels
- Des implantations en rebord de plateau visibles de loin (notamment bâtiments agricoles)
- Une amélioration forestière peu aisée compte tenu de l'accessibilité



Le Lignon depuis la RD105 (Pont de l'Enceinte)



Le Lignon (Pont de la Sainte)



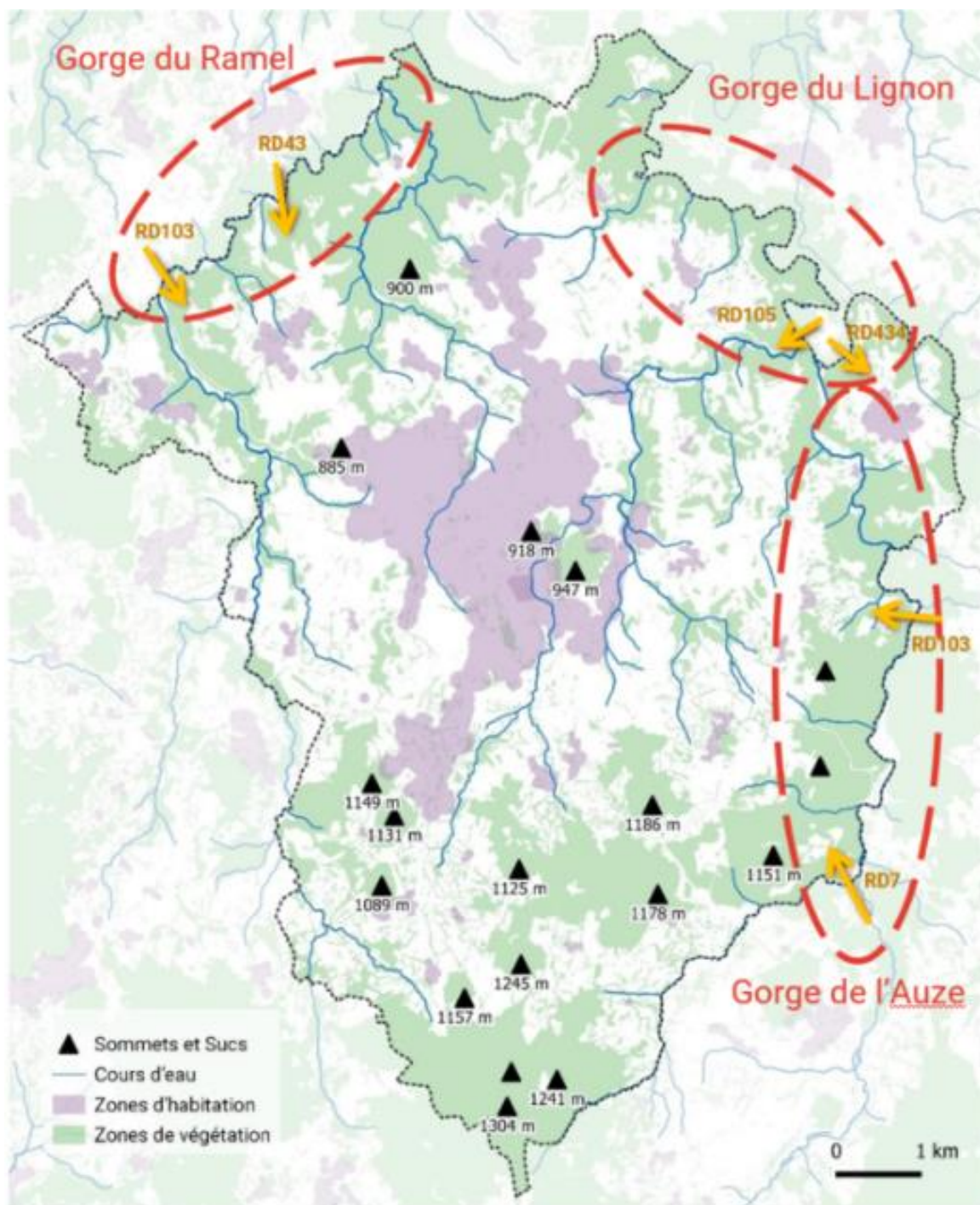
Georges du Ramel (RD42)



Le Lignon depuis la RD434



L'Auze depuis la RD103 (Pont d'Auze)



 **Principales entrées sur le territoire dans les vallées**

Figure 74 : Vallées creusées au nord et à l'est du territoire (Verdi Ingénierie)

2 : Le plateau d'Yssingeaux

Il s'agit de la partie la plus urbanisée du territoire. Le centre urbain d'Yssingeaux se situe sur un plateau entouré d'espaces agricoles.

Ce plateau présente **un relief ondulé**, avec une altitude moyenne de 800 mètres.

Le noyau urbain historique est implanté à l'ouest des reliefs formés par la colline de St Roch et le Puy de Montbarnier. Avec le temps, **le paysage urbain s'est étalé, en montant parfois sur les hauteurs** (colline du Pied de la Roue). Les constructions font partie intégrante des paysages du plateau d'Yssingeaux ; la ville est visible depuis des points de vue lointains.

Des zones d'extension se sont également réalisées dans des secteurs sensibles déconnectés du reste de l'urbanisation (la Broussillonne, Montchaud, abords de Montbardier, Verchères, Neyrial).

La faible présence d'espaces boisés ainsi que le relief ondulé du plateau offrent **de nombreux points de vue sur le paysage depuis le village**. Hors de la ville, on note l'importance des reliefs intermédiaires qui ferment les vues proches, contrastant avec les échappées lointaines vers les espaces hors plateaux. Les vues restent cependant **encadrées de toutes parts par les reliefs volcaniques**, constituant des points de repères dans le paysage.

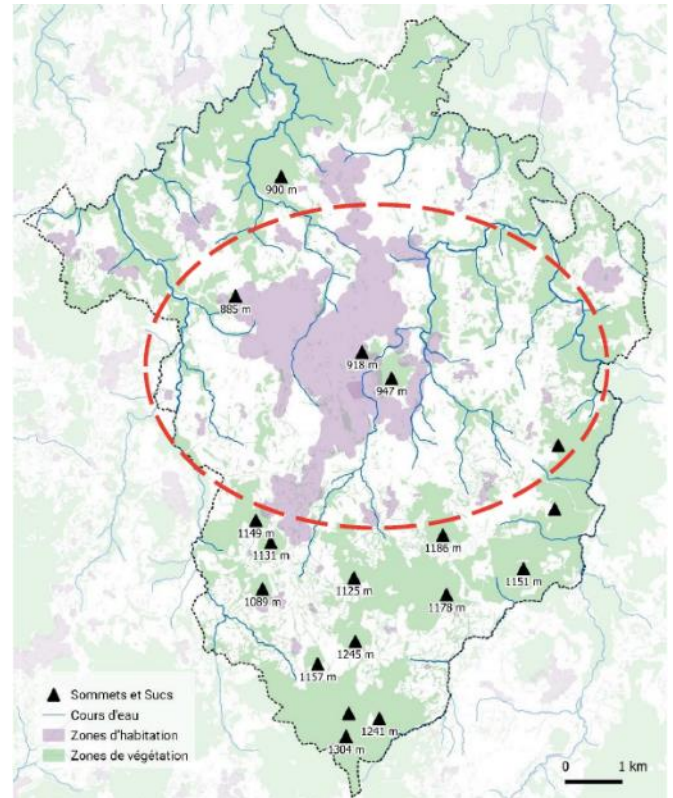


Figure 75 : Plateau d'Yssingeaux (Verdi Ingénierie)

Les principaux constats :

- L'urbanisation comme facteur principal d'évolution des paysages : dispersion des constructions, effet de patchwork, absence de composition d'ensemble...
- De nombreux points de vue sur le paysage depuis le village
- Des vues larges depuis la RN88 sur les Sucs et quelques points de vue sur le vieux-bourg
- Un enjeu sur la gestion des pentes des reliefs notamment lorsqu'ils sont boisés



Figure 76 : Principaux points de vue du centre-urbain d'Yssingeaux (Verdi Ingénierie)



Figure 77 : Exemples de points de vue depuis le plateau (localisés sur la carte précédente)

3 : Les paysages des Sucs

La moitié Sud du territoire communal est dominée par la présence de suc, qui apportent un relief important au paysage.

Le paysage agricole est caractérisé par **de nombreuses haies et alignements d'arbres qui délimitent les parcelles agricoles**.

Cette entité paysagère présente **une végétation importante : sommets boisés des suc, agriculture bocagère...** Les vues larges et ouvertes sont plus rares que depuis le plateau.

Les flancs et sommets des suc présentent un enjeu majeur pour le territoire. Ils sont visibles depuis un vaste espace et leurs formes sont une des images emblématiques du territoire.

Les espaces en pieds de suc sont également déterminants dans la perception des reliefs. Non boisés, ils offrent le recul nécessaire pour voir les reliefs et laissent percevoir la forme des volcans.

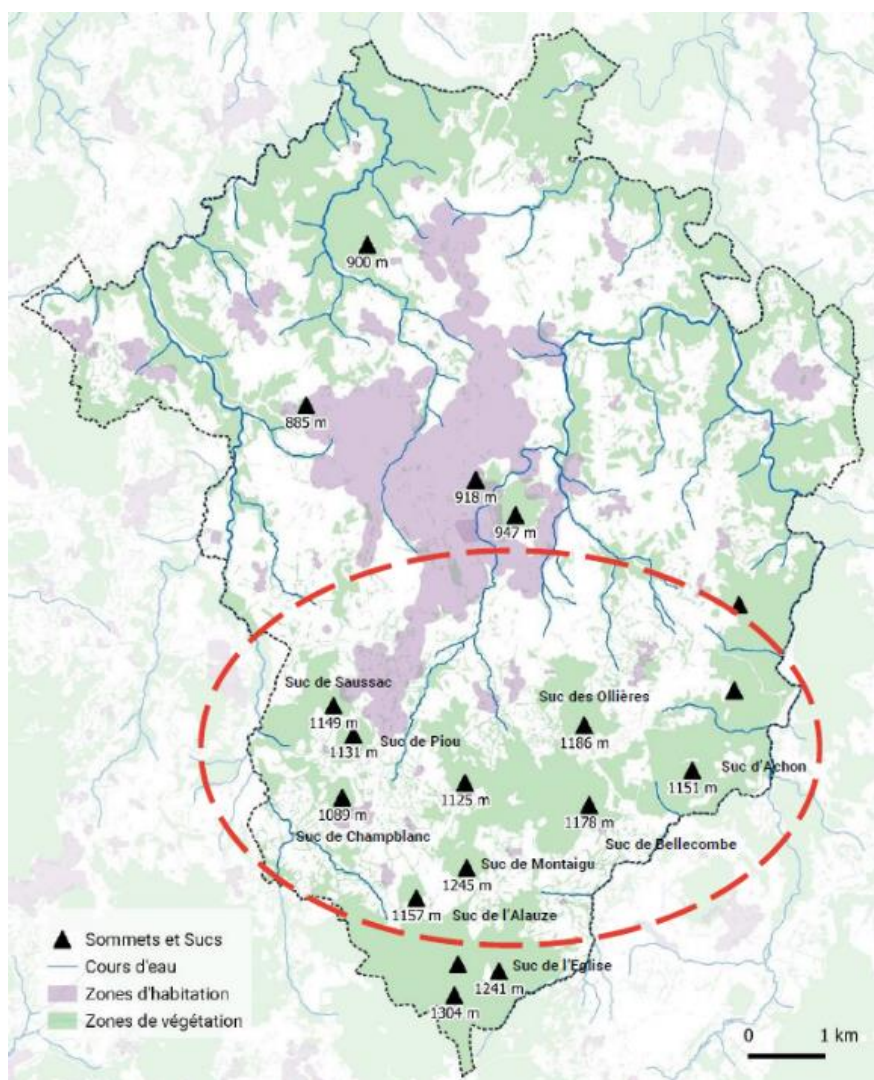


Figure 78 : Les suc (Verdi Ingénierie)



Les principaux constats :

- *Des Sucs ponctuant l'ensemble du paysage et se distinguant par leurs sommets boisés*
- *Des boisements qui s'étendent parfois au pied des suc, rendant plus difficile la perception des reliefs*
- *Un réseau de haies bocagères important à travers les espaces agricoles*
- *De nombreux hameaux et constructions isolées qui ponctuent le paysage, dans les plaines et au pied des suc*



Figure 79 : Paysages caractéristiques des suc à Yssingeaux : haies bocagères et sommets boisés



Figure 80 : Un réseau de haies bocagères important sur la moitié Sud du territoire (BDTOPO, Verdi Ingénierie)

4 : Le Haut Meygal

La pointe sud du territoire communal est entièrement boisée. Elle est recouverte par le massif du Meygal, qui s'étend au sud de la commune, vers Araules et Champclause.

A Yssingeaux, les sommets atteignent jusqu'à **1300 mètres d'altitude**. Il s'agit de la partie la plus haute du territoire communal.

La forêt est constituée de sapins et d'hêtres et apparaît à l'horizon comme une **masse sombre**. Une **route forestière** principale traverse le massif.

Les principaux constats :

- Une lisière forestière marquant l'entrée dans la forêt, dont les limites ont peu évolué au cours du temps
- Une forêt dense et compacte
- Des activités de sylviculture

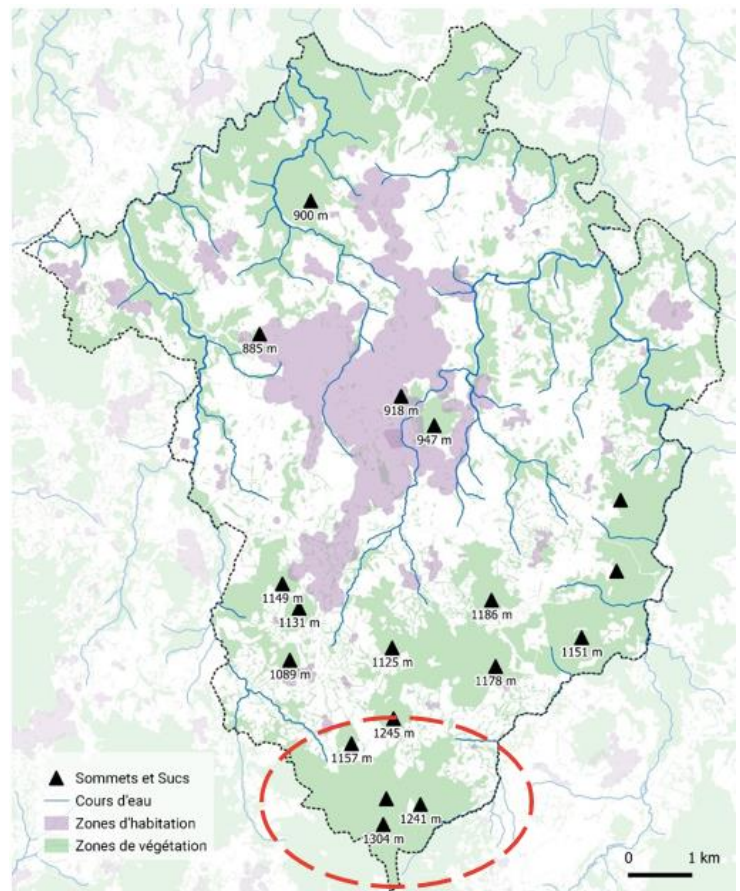


Figure 81 : Le Haut Meygal (Verdi Ingénierie)

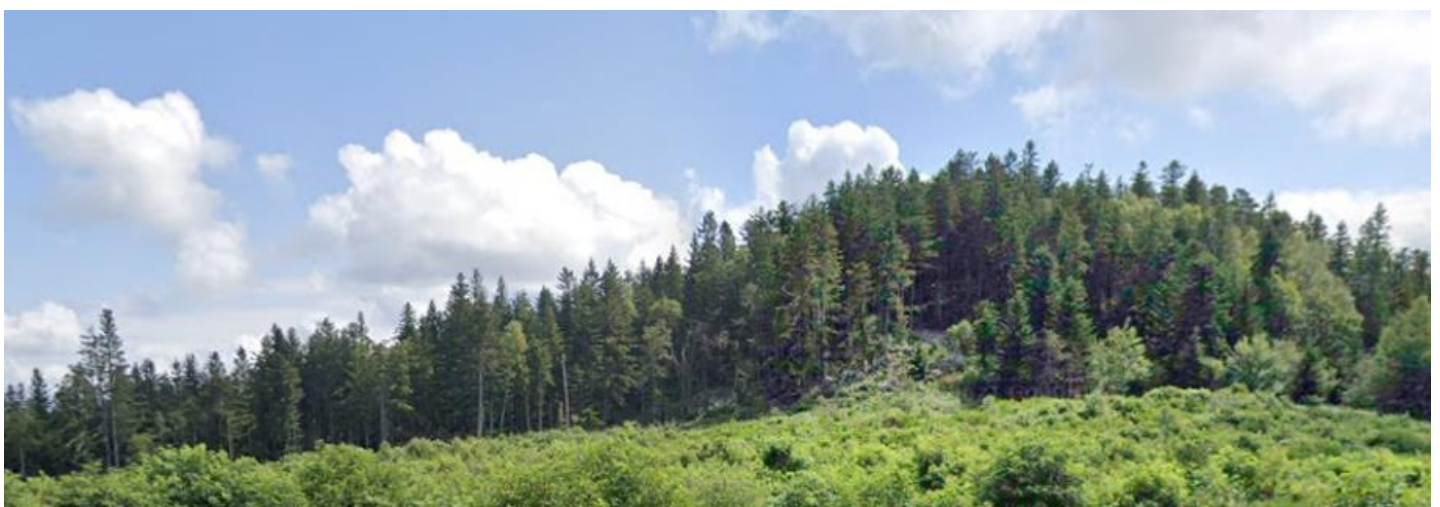


Figure 82 : Massif du Meygal vu depuis le plateau à Yssingeaux

I-13 Le paysage urbain

Sources : Observatoire National des Bâtiments

I-13.1 Les effets de l'étalement urbain

❖ Un paysage urbain historiquement « éclaté » sur le territoire

La commune d'Yssingeaux se caractérise par son nombre importants d'hameaux sur le territoire : Marnhac, La Basse, Apilhac, Ceveyrac, Versilhac, Le Neyrial, Les Cayres, la Chazelié... **On compte environ 25 hameaux**, situés sur l'ensemble du territoire. La commune présente également de nombreux bâtis isolés qui ponctuent les paysages agricoles et forestiers (corps de ferme...).

Le développement urbain du centre et des hameaux au cours du temps a donné lieu à **un paysage où espaces naturels et espaces bâtis se mêlent sur l'ensemble du territoire**.

Enveloppes bâties en 1918



Enveloppes bâties en 2022



Figure 83 : Evolution des enveloppes bâties entre 1918 et 2022 (Verdi Ingénierie)

❖ L'évolution de la morphologie du centre

Le village d'Yssingeaux s'est agrandi par la réalisation **d'opérations de lotissements successives**, qui encadrent le centre historique et par la construction de **maisons le long des axes routiers** au sud-ouest et au sud-est (hameau de Livinhac). Le village d'Yssingeaux, auparavant délimité par les buttes qui l'entourent, à aujourd'hui franchi les limites naturelles en faisant le tour des buttes (Saint-Roch, Montbarnier, Pied de la Roue). Des zones d'activités et d'équipements majeures se sont également implantées en continuité des zones résidentielles.

Ce « **patchwork** » de **formes bâties** (centre ancien, lotissements, extensions linéaires, zones d'activités...) donne lieu à des enjeux importants d'entrées de ville et de franges urbaines.

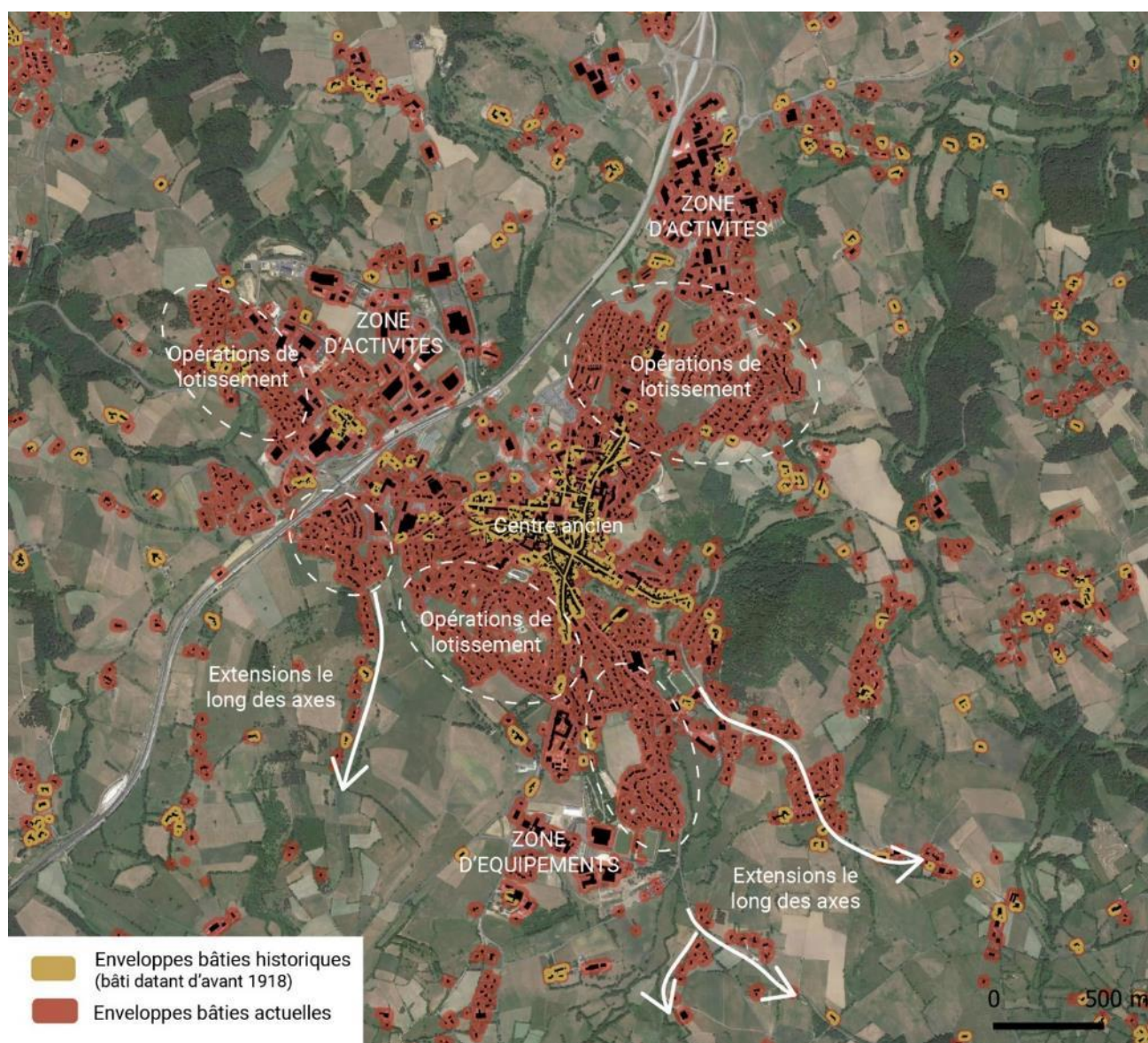


Figure 84 : Evolution de la morphologie du centre (Verdi Ingénierie)

❖ L'évolution de la morphologie des hameaux

Les multiples hameaux d'Yssingeaux se sont développés de façons variées. Certains hameaux ont été préservés de l'urbanisation (les Chazeaux, Les Margots, le Granouillet, La Frayde...), tandis que d'autres se sont élargis par l'implantation de nouvelles maisons au cours du temps. On ne distingue

pas une seule forme « d'urbanisation » commune à tous les hameaux : extensions le long des voies routières, petits lotissements, élargissement progressif d'un noyau historique... Souvent implantées dans la continuité de l'existant, ce n'est pas le cas partout. Par exemple, le hameau de la Chazellie présente plusieurs opérations d'habitat, isolées les unes des autres, résultant en un hameau très étalé et peu dense, avec de nombreuses coupures urbaines.

Les constructions nouvelles se distinguent cependant des noyaux historiques par **une plus faible densité et des retraits du bâti par rapport aux voies**.



Figure 85 : Des extensions linéaires le long des axes ou des courbes de niveau (Verdi Ingénierie)



Figure 86 : Des extensions groupées autour des noyaux historiques (Verdi Ingénierie)

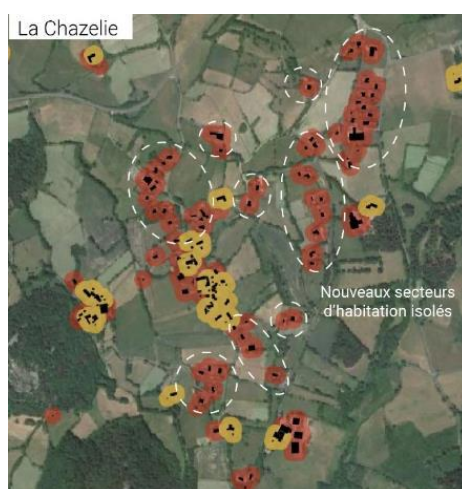


Figure 87 : Des nouveaux secteurs d'habitation, construits en discontinuité des noyaux anciens (Verdi Ingénierie)

I-13.2 Constructions bâties et espaces publics en centre-ville

❖ Des contrastes entre bâti traditionnel et extensions pavillonnaires

Dans le centre-ville, la distinction entre centre ancien et habitat récent est assez notable. Comme dans la plupart des communes, **le centre ancien se distingue par des plus grandes hauteurs** (R+2 à R+3), des **bâtis mitoyens** et des **alignements sur la voie publique**. On y retrouve des matériaux et architectures traditionnelles : constructions en pierre, devantures commerciales en bois...

Autour du centre ancien, on observe des formes bâties et des architectures qui **contrastent avec le bâti traditionnel**. La succession d'opérations d'habitat pavillonnaire et d'habitat collectif donne lieu à des formes urbaines hétérogènes avec peu de cohérence entre les quartiers. En effet, **chaque opération apparaît comme une entité distincte**, et l'on retrouve peu de connexions entre les différents espaces.



Centre ancien



Habitat pavillonnaire et ensemble collectif



❖ Les réhabilitations en centre-ville

La commune est caractérisée par un nombre importants de bâtis anciens ayant subi des réhabilitations et rénovations (façade, toiture, fenêtres...). Dans le centre, on peut apercevoir différentes rénovations, qui suivent parfois l'architecture traditionnelle, ou qui s'en détachent par l'utilisation de la couleur, des matériaux... Cela crée des contrastes entre ancien et moderne au sein même du centre ancien.



❖ Un hyper-centre constitué essentiellement d'espaces publics

L'hyper centre se caractérise par l'**absence de cœurs d'îlots**. Les îlots sont petits et denses, les constructions sont mitoyennes et ne disposent pas de jardins ou de cours intérieures à l'arrière.

Ainsi, l'espace public est prépondérant et ces usages sont variés. **Plusieurs espaces ont été réaménagés**, comme la place Carnot (suppression du stationnement, création d'une fontaine, plantation d'arbres) ou plus récemment la rue Maréchal Fayolle (redimensionnement des voiries, ajout de mobilier urbain...).

La **voiture garde cependant une place important** dans l'hypercentre, avec des places dédiées au stationnement : place Charles de Gaulle, place du Maréchal Foch...



Figure 88 : L'absence de cœurs d'îlots privés dans l'hyper-centre



Place de la Victoire



Place Carnot



Place du Maréchal Foch



Autour de l'hyper centre, cependant, on observe de **larges cœurs d'îlots** composés de jardins privés, la plupart d'entre eux étant végétalisés.

De larges **espaces verts** sont également présents autour du centre (parcelles agricoles).

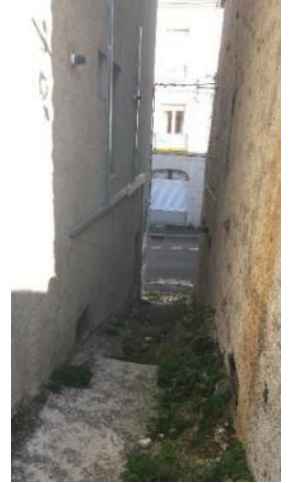


Figure 89 : Les espaces publics et les espaces verts dans le centre-ville (Verdi Ingénierie)



❖ De nombreuses ruelles et passages publics

Le centre-ville est parcouru de nombreuses ruelles et chemins publics étroits, parfois peu connus, à l'arrière de maisons mitoyennes ou entre les bâtiments. La place du végétal y est parfois importante (sol en terre et gazon, plantations des jardins privés qui donnent sur le chemin...).





I-13.1 L'architecture bâtie des hameaux

Dans les hameaux, le bâti traditionnel est caractérisé par : des **volumes importants** (corps de ferme, maisons d'assemblée), des **matériaux traditionnels** (murs en pierre, toitures en lauze, bois), des éléments de **petit patrimoine** (fours, croix). Ces éléments caractéristiques sont à préserver et valoriser autant que possible.

En contraste, les habitations individuelles plus récentes adoptent un langage architectural différent. Elles se caractérisent par des **retraits marqués** par rapport à la voie publique, **des clôtures** délimitant l'intimité des propriétés, ainsi que des **structures moins imposantes**. Les matériaux utilisés dans ces nouvelles constructions créent un contraste avec le bâti historique, en optant souvent pour des choix plus contemporains. Des enjeux **d'insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions** sont à prendre en compte.

Bâti traditionnel : Hameau La Besse



Hameau La Chazélie



Hameau d'Echabrac



Cohabitation entre bâti ancien et récent





I-13.2 La qualité urbaine et paysagère des zones d'activité

Les zones d'activité d'Yssingeaux se caractérisent par une **proximité avec les zones résidentielles**, tel que le lotissement entouré par la ZA de Villeneuve et les maisons pavillonnaires situées au cœur de la ZA de la Guide. Elles se caractérisent également par **l'importance du relief**, les donnant à voir de loin ou marquant des disparités de hauteur au sein de la zone. Ces configurations soulèvent des enjeux essentiels en matière **d'intégration paysagère et architecturale**, notamment en termes de hauteur des bâtis.

❖ ZA de Lavée/Villeneuve

Traitement paysager :

La ZA offre une perspective sur le vaste paysage grâce à sa position en hauteur. Des **vues panoramiques** se dégagent depuis le sommet de la crête ainsi qu'à travers des ouvertures entre les bâtiments. On note également une présence importante de la végétation liée notamment à des **parcelles agricoles et prairies** nichées au sein de la ZA, procurant ainsi des espaces de respiration, ainsi qu'à une végétation arbustive (alignements d'arbres, haies).



Figure 90 : Point de vue depuis le Razès de Villeneuve

Traitement des espaces publics :

Les voies publiques sont conçues pour permettre le passage et la manœuvre des poids lourds, d'où des voiries larges. Cependant, la sécurité des piétons et des cyclistes demeure un point délicat, notamment vis-à-vis de la coexistence avec les maisons d'habitation. Les **trottoirs sont peu présents**, nécessitant une attention accrue pour les modes de déplacement non motorisés.

Insertion architecturale :

L'intégration architecturale des bâtis est particulièrement importante en raison de la proximité avec les habitations. Les **tonalités grises**, les formes simples et les volumes imposants dominent le paysage. Les bâtis ont une **hauteur moyenne de 7 m**, avec un maximum de 25 m sur un bâtiment situé en contre-bas.

Les principaux enjeux :

- *Réflexion sur les possibilités d'extension en prenant en compte les enjeux paysagers du site et le relief*
- *Insertion architecturale des nouvelles constructions, notamment vis-à-vis de leur hauteur*
- *Lien avec les habitations : qualité architecturale des bâtis, des clôtures, retraits vis-à-vis des voies, prise en compte des nuisances sonores*
- *Sécurisation des déplacements piétons et cycles*

❖ ZA de la Guide/Chatimbarbe

Traitement paysager :

Sur la ZA de la Guide, la présence du végétal est essentiellement liée aux jardins d'habitation. Les **aménagements paysagers** réalisés sur la traversée de la zone apportent également de la verdure avec la



plantation d'arbres, de haies et de buissons sur les abords de la route et des trottoirs.

Traitement des espaces publics :

Cette zone accueillant davantage d'activités liées à une clientèle (hôtellerie, restauration, commerce), la présence de visiteurs est plus importante que sur la ZA de Lavée. Des **aménagements piétons et cyclables** ont été réalisés sur la voie principale de la ZA, en lien avec le passage de l'itinéraire cyclable Via Fluvia. La ZA est également dotée de plus de trottoirs, notamment à proximité des habitations. Certaines voies internes restent cependant non aménagées pour les déplacements doux.

Insertion architecturale :

La diversité d'activités sur cette ZA donne lieu à des **architectures plus éclectiques** en termes de couleurs, matériaux et volumes. Les **toitures à deux pans** sont prédominantes, et les hauteurs sont en moyenne plus basses que sur la ZA de Lavée (5,7 m de hauteur en moyenne).

Les principaux enjeux :

- *Enjeux d'entrée de ville : qualité paysagère et architecturale des constructions, qualité des espaces publics, ralentissement des voitures...*
- *Présence importante de visiteurs*
- *Lien avec les habitations : qualité architecturale des bâtis, des clôtures, retraits vis-à-vis des voies, prise en compte des nuisances sonores*

I-13.3 Des entrées de ville séquencées

On compte **5 entrées principales sur le centre-ville**. Plus ou moins fréquentées, elles ont toutes été marquées par l'urbanisation. Les zones d'activités et d'équipements construites en périphérie du centre constituent aujourd'hui des portes d'entrée sur le village. Certains hameaux, auparavant isolés du centre urbain, s'inscrivent maintenant en continuité, reculant ainsi les limites de la ville et créant parfois des entrées progressives où se mêlent espaces urbains et naturels. Ces entrées de ville sont pour l'ensemble séquencées de plusieurs espaces clés, avec un travail plus ou moins important sur leur qualité paysagère.

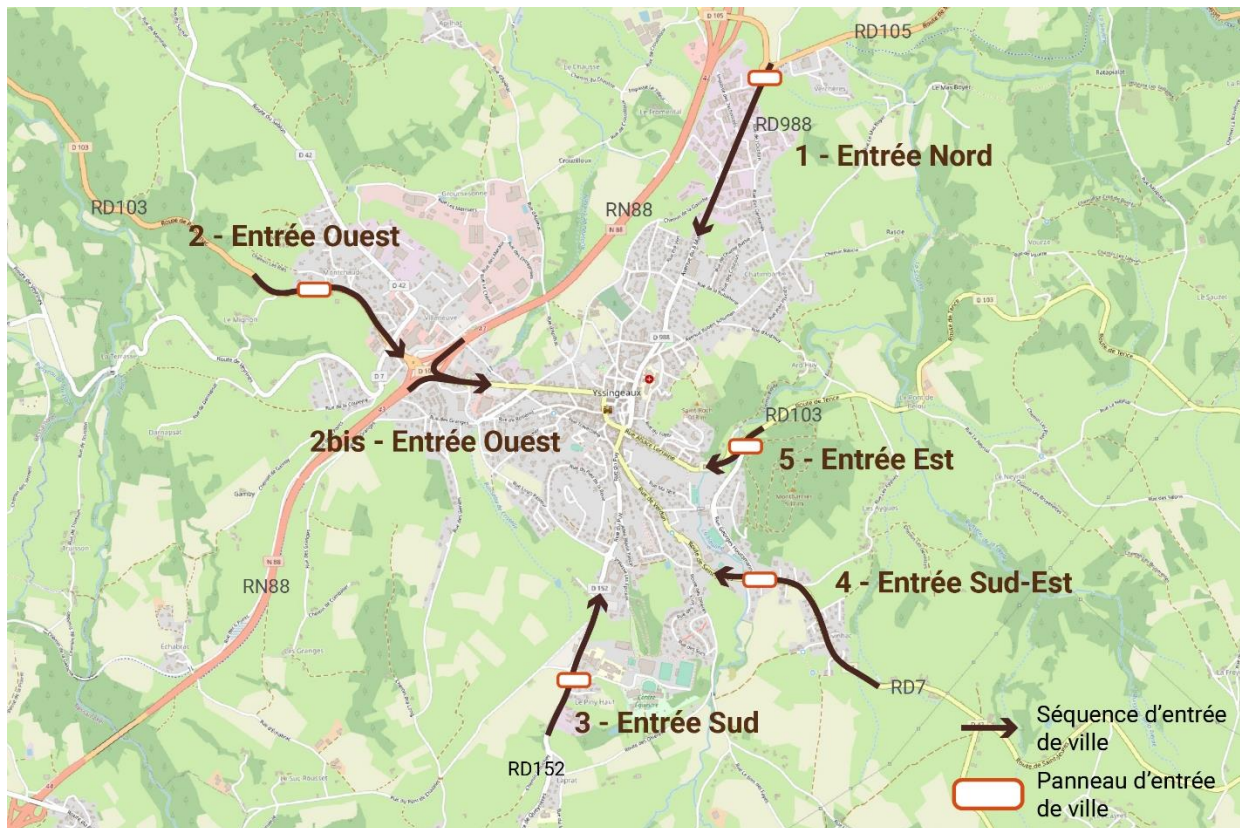


Figure 91 : Localisation des entrées de ville (Verdi Ingénierie)

❖ 1 - L'entrée Nord : traversée de la zone d'activité

Depuis les communes de Lapte et Grazac, ou encore d'Annonay, l'entrée dans la ville se fait par la **RD105** qui débouche sur la zone d'activité de la Guide puis traverse différentes séquences avant d'arriver sur le centre-ancien.

L'entrée et la traversée de la ZI de la Guide sont marquées par des **aménagements cyclables et paysagers** récents (2018) liés au passage de la Via Fluvia, qui apportent une qualité paysagère à cette zone. L'entrée dans la zone d'activités est également marquée par la présence de plusieurs **maisons mitoyennes historiques** à l'ouest de la route et une **vue plongeante sur les sommets boisés** à l'est ; ces atouts paysagers et bâtis ont été valorisés par les aménagements récents et l'enjeu de leur préservation est fort.



Figure 92 : Entrée de la ZI La Guide depuis le rond-point au nord

A la sortie de la ZI, aucune coupure végétale nette n'est présente entre la zone d'activités et les quartiers résidentiels mais de **larges espaces agricoles** se présentent de part et d'autre de la route, indiquant un changement d'ambiance. L'entrée dans le centre-ville se fait ensuite **progressivement** le long de l'avenue du 8 Mai 1945, en traversant habitats pavillonnaires et commerces de périphérie avant d'arriver dans le centre-ancien marqué par des constructions mitoyennes à l'alignement de la rue.



Figure 93 : Avenue du 8 Mai 1945

❖ 2 - L'entrée Ouest : arrivée depuis le hameau de Montchaud

En arrivant sur la commune depuis Retournac, l'arrivée sur le centre-ville se fait depuis la RD103 (route de Retournac), qui longe le hameau de Montchaud puis passe à côté de la zone commerciale de Villeneuve et au-dessus de la RN88 avant d'arriver dans le centre-ville.

L'entrée et la traversée du hameau de Montchaud sont caractérisées par des **vues lointaines et larges sur les sucs**, ainsi qu'une **présence importante du végétal** (arbres hauts, haies). Bien que correspondant à l'entrée dans la ville (panneau d'entrée de ville), le hameau ne présente **pas d'aménagements pour les piétons et cycles** (pas de trottoirs en bord de route) **ni d'aménagements destinés au ralentissement des véhicules**.



Figure 94 : Entrée sur le hameau de Montchaud

L'arrivée sur la zone commerciale de Villeneuve et le croisement avec la RN88 donnent ensuite un aspect plus **urbain et minéral** à cette entrée de ville. Au loin, **la colline du Pied de la Roue marque le paysage et apparaît comme un point de repère à l'horizon**, de plus en plus visible au fur et à mesure de l'arrivée sur le centre-ville. Comme sur le hameau de Montchaud, **les aménagements piétons et cycles sont quasi-inexistants** le long de cette route départementale. Ce n'est qu'après la traversée de la RN88 que les aménagements piétons se font plus réguliers (trottoirs, passages piétons) et que l'arrivée sur le centre-ville paraît plus évidente.



Figure 95 : RD103 avant la traversée au-dessus de la RN88

❖ 2bis - L'entrée Ouest depuis la RN88 : entrée principale du territoire

La RN88 constitue l'entrée principale sur le territoire depuis les grandes villes alentours (Lyon, Saint-Etienne, Monistrol-sur-Loire au nord ; Le Puy-en-Velay au sud). En sortant de la RN88, l'entrée sur le centre-ville se fait depuis la RD103 (route de Retournac), et rejoint l'entrée Ouest venant du hameau de Montchaud.

Ici, on arrive directement au cœur d'une zone urbaine. L'entrée se caractérise par la présence de trottoirs et d'un rond-point ainsi que quelques aménagements paysagers. **Les aménagements se font plus importants à mesure qu'on arrive sur le centre-ville** (trottoirs plus larges, alignements d'arbres, stationnement) sur l'avenue Georges Clémenceau. La route de Retournac et l'avenue Georges Clémenceau forme une longue avenue rectiligne où le relief permet d'avoir **une vue lointaine sur le centre-ville dès la sortie de la RN88**.

Plusieurs éléments naturels à protéger et valoriser constituent des points clés de cette entrée : **ruisseau de Crisselle**, points de vue sur les sommets boisés, arbres de hauts jets...



Figure 96 : Route de Retournac (RD103) à la sortie de la RN88

❖ 3 - L'entrée Sud : marquée par les équipements scolaires

Depuis le sud de la commune, l'entrée sur le centre-ville se fait par la RD152 (route des Queyrières). Cette route traverse notamment la zone de la Carlette avant d'arriver sur le centre-ancien. De nombreux équipements scolaires et sportifs se situent à proximité (lycée polyvalent, lycée agricole, collège, piscine intercommunale, complexe omnisport...). Cette voie étant notamment empruntée par les élèves, des **aménagements piétons ont été réalisés le long de la route** afin de sécuriser les déplacements. Cette entrée de ville est caractérisée par un sentiment de grandeur : **volumes importants** (établissements scolaires), **espaces agricoles vastes** et vues lointaines, **alignements d'arbres de haut jet**.

Quelques points de vue sur le **château de Treslemont** sont également à noter.



Figure 97 : RD152 (route des Queyrières)

❖ 4 - L'entrée Sud-Est : arrivée depuis le hameau de Livinhac

Depuis les hameaux et les communes situées au sud-est (Araules, Saint-Jeures), l'entrée se fait à travers la RD7 (route de Saint-Jeures).

La route traverse dans un premier temps le hameau de Livinhac avant d'arriver sur le village. Cependant, la **coupure entre le hameau et le village est peu marquée**, les espaces urbains (habitations, bâtiments d'activités) et les espaces naturels (parcelles agricoles) se mêlent sur plus d'un kilomètre avant d'arriver sur un espace pleinement urbain. Cette entrée se fait donc de façon très **progressive**, sans distinction claire entre l'espace urbain et l'espace naturel. Le relief octroie plusieurs **vues larges sur le village** et les paysages naturels alentours.

L'entrée de ville (panneau d'entrée de ville) est marquée par une traversée de la rivière de la Sialme. Cette entrée de ville est peu aménagée (pas d'aménagements paysagers, trottoirs étroits...).



Figure 98 : Route de Saint-Jeures et vue sur le village

❖ 5 - L'entrée Est : entre les collines

Depuis Tence et le hameau du Neyrial, l'entrée sur le centre-ville se fait par la RD103 (route de Tence), qui passe au pied des collines boisées de Saint-Roch et de Montbarnier. Située en fond de vallée, les vues sont fermées et ne laissent pas apparaître le village en amont.

Des **alignements d'arbres** longent la route pendant plusieurs centaines de mètres avant d'arriver sur l'entrée de ville marquée par **le passage de la Siaulme**, un paysage plus ouvert, et des aménagements piétons et paysagers (trottoirs, muret).



Figure 99 : Traversée de la Siaulme depuis la RD103

Une fois la Siaulme traversée, la **route arrive directement sur le centre-ancien**, caractérisé par des maisons mitoyennes à l'alignement. Les virages avec une visibilité faible permettent un ralentissement des voitures, et **l'entrée de ville est soignée** (trottoirs de part et d'autre de la route, espaces de stationnement, place importante du végétal...



Figure 100 : Entrée de ville dans le centre-ancien



I-14 Le patrimoine bâti

Sources : PLU d'Yssingeaux (2013)

I-14.1 Monuments Historiques

La commune recense un monument inscrit aux Monuments Historiques depuis 1937 : **la chapelle des Pénitents**, située dans l'hyper centre. Sa construction a débuté au 13^{ème} siècle, avec des ajouts et modifications aux 17^{ème} (chapelles latérales et façade) et 19^{ème} (clocher).

Dans un rayon de 500 mètres autour de la chapelle, tous les travaux sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), cela concerne donc l'ensemble de l'hyper centre.



Yssingeaux est également concernée par le périmètre de protection du château de Carry, situé sur la commune de Grazac au nord-est d'Yssingeaux. Ce périmètre n'intègre cependant aucune zone urbaine ou hameau.



I-14.2 Eléments bâtis remarquables

Hormis ce monument historique, la commune dispose de plusieurs châteaux, manoirs, maisons fortes, fermes et chapelles qui font partie du patrimoine communal.

Dans le PLU actuel de 2013, 6 éléments bâtis remarquables sont identifiés sur le plan de zonage :

- Manoir et ensemble agricole du Fromental
- Manoir du Mas Boyer
- Château et ensemble agricole de la Rive
- Abbaye de Bellecombe
- Château de Treslemont et ensemble agricole
- Maison forte de Darnapsat et ensemble agricole



Cependant, cette liste peut être complétée par de nombreux autres bâtis : Château de Lavée, ferme de Lavée, maison forte de Versilhac, château de Vaunac, château de Montbarnier, ferme de la Besse, château de Choumouroux, chapelle d'Apilhac, chapelle St Roch de Freycenet d'Auze, château Michel (16 rue Georges Clémenceau) et d'autres maisons patrimoniales.

Manoir du Fromental*Abbaye de Bellecombe**Chapelle Saint Roch**Château de Lavée**Chapelle d'Apilhac**Ferme de Lavée*

I-14.3 Petit patrimoine

Dans le cadre du diagnostic du PLU de 2013, la commune a également réalisé un inventaire du petit patrimoine. Cet inventaire comprend 45 croix en fer forgé, 38 ensembles liés à l'eau, 32 croix en pierre, 21 assemblées, 11 fours à pain, 9 puits, 12 lavoirs, 7 niches, 5 fontaines, 5 bachas, 2 croix en bois, 2 oratoires, 2 chapelles, 1 stèle commémorative et 1 pigeonnier.

Ce petit patrimoine est conséquent, et s'étale sur l'ensemble du territoire : centre, hameaux, constructions isolées... Cependant, certains édifices sont parfois délaissés voire même délabrés.



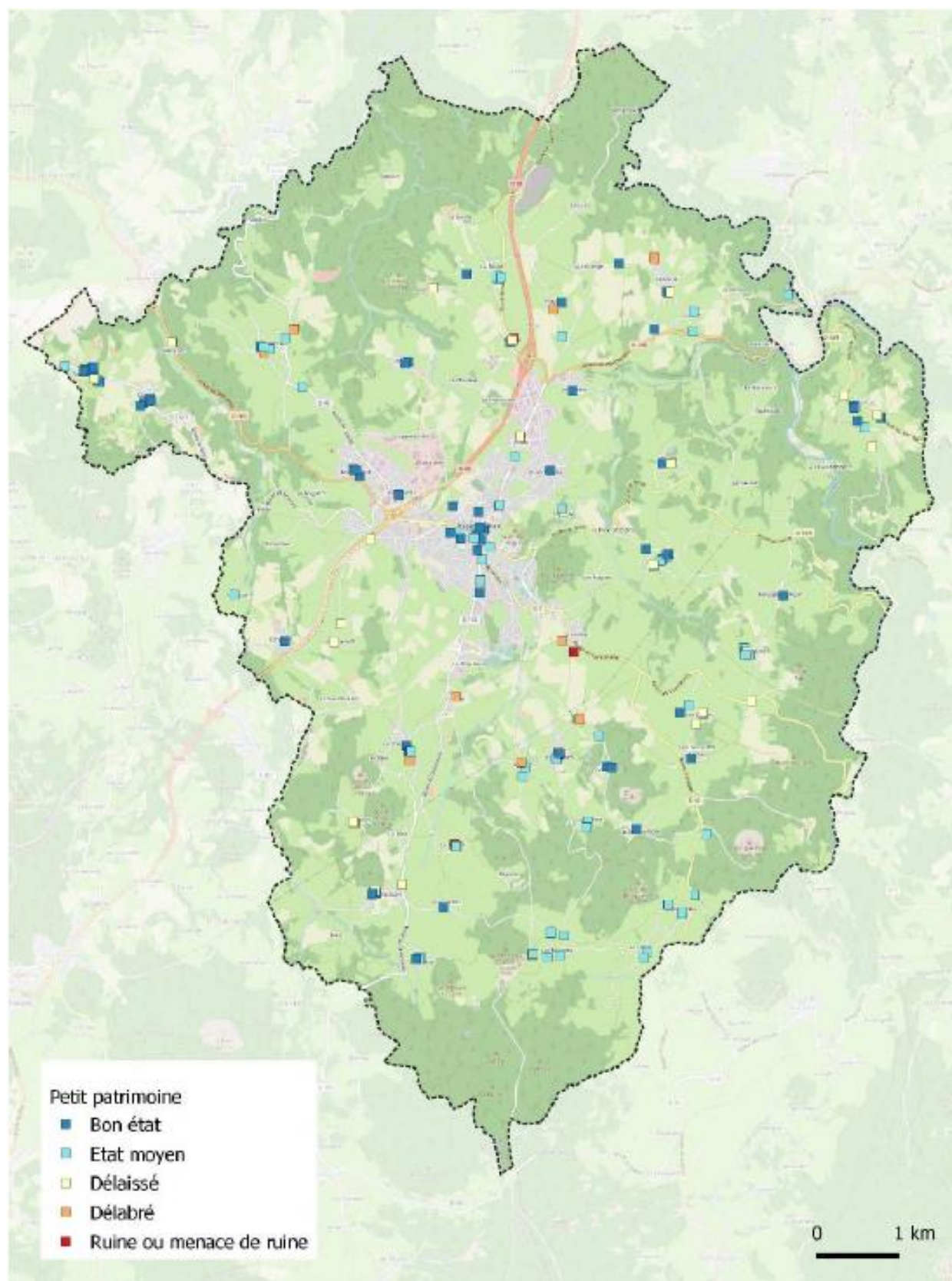


Figure 101 : Localisation des éléments de petit patrimoine identifiés dans le PLU de 2013, selon l'état des édifices