COMMUNE DE FARNAY (42)



PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – Notice explicative :

Modification n°1 & révisions simplifiées n°1 et n°2

Atelier de la Gère – 12, rue Albert Thomas – 38200 - VIENNE

SOMMAIRE

I. PREAMBULE p 3

II. PRESENTATION DE L'OBJET GENERAL DE LA MODIFICATION N°1 p 4

1- Restructuration formelle et adaptation d'ordre purement technique du règlement écrit sur l'ensemble des zones
2- Liste des emplacements réservés modifiée
3- Plan de zonage

Conclusion

III. PRESENTATION DES REVISIONS SIMPLIFIEES N°1 ET N°2 p 13

Le projet de développement de la commune
Les objectifs des révisions simplifiées

A. LA REVISION SIMPLIFIEE N°1 p 16

1. Le secteur de la Carrerarie
   - 1.1 Atouts et contraintes du site
   - 1.2 Les objectifs de l'aménagement
   - 1.3 Les principes de l'aménagement

2. Présentation et exposé des motifs de la révision

B. LA REVISION SIMPLIFIEE N°2 p 26

1. Le secteur du Sauzeat / Plat du Puy

2. Présentation et exposé des motifs de la révision

C. BILAN DES SUPERFICIES ET RECEPTIVITES DES ZONES p 28

I. PREAMBULE

La commune de Farnay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12/01/07, une révision simplifiée a été approuvée le 04/05/2008, elle portait sur des adaptations du règlement de la zone UD, d'emplacements réservés et de la création d'un bassin de rétention.

Par délibération du conseil municipal du 14/12/2012, la commune de Farnay décide de lancer une modification en vue d'assouplir et de corriger certaines règles d'urbanisme, de mettre à jour sa liste des emplacements réservés, de créer un secteur pour un emplacement de jardins familiaux et de reporter le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels (PAEN).

Rappel des objectifs d'aménagement de la commune, affichés dans le PADD approuvé :

. **Maîtriser l'organisation de l'habitat futur :**

Maîtriser l'évolution des zones d'urbanisation future dans le temps (ne pas dépasser le rythme de croissance actuel), et dans l'espace (prévoir le développement de l'habitat dans les secteurs équipés notamment autour du village ancien, et veiller à une bonne insertion paysagère du bâti tout en favorisant une certaine mixité de l'habitat...)

· **Préserver l'identité de la commune :**

Maîtriser l'évolution de l'urbanisation en veillant à ne pas dépasser le rythme de croissance actuel

Renforcer le centre-bourg (amélioration des dessertes internes, renforcement des équipements, préservation du patrimoine architectural, renforcement des liaisons entre la crête et la vallée…)

Maintenir l'aspect rural de la commune (maintien des grands ensembles naturels et agricoles)

· **Préserver l'activité agricole :**

Ne pas urbaniser autour des sièges d'exploitation existants

Ne pas condamner les sièges d'exploitations existants en prévoyant une urbanisation plus économe spatialement

. **Préserver le paysage et l'environnement:**

Préserver les espaces boisés et naturels majeurs

Préserver les coteaux exposés de forte pente permettant la mise en valeur de la silhouette bâtie du village

Valoriser la situation de village de crête (conserver des cônes de vision sur le vallon du Gier et les Monts du Jarez, notamment aux abords des espaces publics)

Préserver des espaces naturels entre les secteurs urbanisés pour le maintien de la qualité du cadre de vie de la commune.

II. PRESENTATION DE L'OBJET GENERAL DE LA MODIFICATION N°1

Afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux projets d'urbanisation sur la commune, il est nécessaire de procéder à quelques ajustements règlementaires.

1. Eviter des erreurs d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme

D'une part il s'agit de **clarifier** et d'**harmoniser** le règlement du PLU **sur la plupart des zones** en ce qui concerne : **l'aspect extérieur** des constructions (les couleurs, les toitures-terrasses, les clôtures), l'implantation des **constructions par rapport aux limites séparatives**, (article 6 & 7 pour les annexes), l'emprise au sol (article 9), augmentation du **CES** pour les zones UC et UD. La zone N est complétée par un sous-**secteur Nj** (jardins familiaux).

2. la liste des **emplacements réservés** est mise à jour.
L'ER n°4 est supprimé suite à sa réalisation.
Un emplacement réservé n°7 est créé pour élargissement de voirie

D'autre part, le **document graphique** est modifié :

- Le périmètre de mise en valeur des espaces agricoles (PAEN) sera reporté au plan de zonage.
- Un secteur Nj est créé pour l'implantation de jardins familiaux

La présente modification du P.L.U. est soumise à enquête publique
Le dossier de modification du PLU soumis à enquête publique est constitué des pièces suivantes :

0- Pièces administratives
1- Présente notice explicative
2- Règlement
3- Document graphique
4- Liste des emplacements réservés modifiée

1 – RESTRUCTURATION FORMELLE ET ADAPTATION D'ORDRE PUREMENT TECHNIQUE DU REGLEMENT SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Au fil des instructions des dossiers d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, il s'est avéré qu'un certain nombre d'erreurs ou d'imprécisions se sont glissées dans le document, notamment :
- des lourdeurs ou mentions inutiles qui complexifient le document,
- des erreurs de rédaction qui peuvent amener à des contresens,
- des incohérences avec les autres pièces du PLU.

Afin de faciliter la lecture du règlement, ces éléments ont donc été supprimés ou réécris.

- ☐ **REGLEMENT :**

CHAPITRE I : DES DISPOSITIONS GENERALES
La commune souhaite prendre une délibération pour les permis de démolir.

Sera rajouté à l'article :
G) permis de démolir : dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé sur l'intégralité du territoire de Farnay.

Ajustement de l'article :

DG 9 - dispositions concernant l'aspect extérieur des bâtiments : couvertures

La rédaction des articles **9.1.1** (paragraphe 8) et **9.2.4.1.2**. et **9.2.5.2** fait mention d'une couleur base et fond.
… les toitures devront obligatoirement êtres recouvertes de tuiles de couleur « base » ou « fond » rouge, posées sur liteaux voliges et autres **…**
Le service instructeur signale la difficulté de définir cette notion ; afin de lever toute ambigüité, il est proposé dans le cadre de la modification, de le rédiger différemment.
Le terme couleur **« base »** ou **« fond » sera supprimé ;** il sera remplacé par **tuile de couleur rouge.**

9.2.2.1/9.2.4.1.1 toitures des bâtiments d'habitation / à usage d'activités économiques
La commune souhaite apporter des précisions sur les toitures terrasses afin d'en **clarifier** le sens et de lui donner plus de cohérence pour en faciliter l'application et la compréhension.
D'une part, il s'agit de formaliser clairement, que les toitures terrasses sont seulement autorisées pour les bâtiments de liaison entre deux volumes, à condition de présenter des dimensions inférieures à 4m.
La topographie du territoire, les vues lointaines sur le village imposent que les formes architecturales soient respectées, que les bâtiments supportent des toitures deux pans et qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans le paysage urbain. C'est pourquoi, la commune interdit les toitures terrasse sur le volume principal du bâtiment.
Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées **sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal.**

9.5 Clôtures
La commune souhaite apporter une précision sur l'implantation des clôtures aux abords des carrefours ou virages. Afin que la visibilité soit maintenue, le règlement sera précisé par :
« Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages ».

La zone UA concerne la partie historique de la commune, construite en ordre continu, avec des murs en pierre dite de « pays ». La commune souhaite que soit préservé ce style de construction, c'est pourquoi une précision est apportée au règlement :
Cette mesure est étendue aux zones UA, UC et UD : les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

CHAPITRE II : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UA / UC /UD / ET CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC

Complément apporté :

Article 6 - implantation des constructions par rapport aux voies
En zone UA, le recul minimum pour toute construction est de 3m
En zone UC / UD, le recul minimum pour toute construction est de 5m

Dans le cas de petite surface, il n'est plus possible de positionner des annexes à l'habitation telles que les piscines, abri de jardins. Il est donc proposé une rectification en complétant l'article 6 des zones UA / UC / UD par :

- L'implantation des piscines non couvertes ou amovibles n'est pas réglementée par cet article à l'exception de la marge de recul le long de la RD 65 (15m de l'axe médian).

EN ZONE N
Permettre l'implantation de jardins familiaux sur la commune de Farnay, afin de répondre à une demande des habitants de s'adonner au jardinage. La commune est propriétaire de la parcelle n°37 au bourg classé en zone N ; elle souhaite mettre à disposition à toute personne qui désire cultiver une parcelle de terre pour le plaisir et pour sa consommation personnelle en fruits et légumes. L'intérêt des jardins familiaux est multiple :
- ils favorisent la vie sociale et associative.
- ils jouent un rôle important dans les loisirs et la vie familiale.
- c'est un outil pédagogique permettant de s'initier à la nature et à la protection de l'environnement.

La parcelle, objet du projet, est classé en zone naturelle (N) au PLU, classement qui n'autorise pas les activités de jardinage de loisirs.
A ce titre, il est proposé un sous-secteur Nj = jardins familiaux
Le règlement écrit sera complété à l'article 2 de la zone N : dans le secteur Nj sont autorisées l'implantation des jardins familiaux, les constructions à usage d'annexe à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des jardins familiaux.

POUR L'ENSEMBLE DES ZONES :

Article 4 – desserte par les réseaux
L'article 4 sur les eaux pluviales manque de précision sur les dispositifs de temporisation. C'est pourquoi la rédaction de l'article sur les eaux pluviales sera complétée :

b) eaux pluviales
Les constructions ou les aménagements (voirie, terrasse, etc …) doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux règlementations en vigueur. Les eaux pluviales sont dirigées vers un dispositif de temporisation de rejet des eaux pluviales à l'égout, il sera d'une capacité minimale de 3 m3 pour 100 m² étanchés, avant que ces eaux ne soient rejetées à l'égout.

c) Déchets
L'article 4 du règlement du PLU ne propose rien sur les déchets. Il est souhaitable, dans le cas de constructions d'habitats groupés, de créer un lieu unique de stokage des déchets afin de faciliter le ramassage et l'entretien. C'est pourquoi l'article 4 est complété par :
Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.
Tout bâtiment collectif ou ensemble d'habitats groupés doit être doté d'un lieu de présentation à la collecte.

L'ordonnance du 16 novembre 2011 substitue la notion de surface de plancher à celle de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON).
Cette réforme est entrée en vigueur le 1 mars 2012, sauf sur les demandes d'autorisation en cours d'instruction à cette date. Le règlement sera corrigé dans sa globalité.

Article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
L'article 7 règlemente seulement les abris de jardin inférieurs à 3 m de hauteur et d'une surface inférieure à 8 m².
Pour faciliter l'instruction des permis de construire et pour une homogénéité des zones, sur l'ensemble du règlement, les abris de jardins se limitent à 10 m² d'emprise au sol au lieu de 8 m².

Article 9 - emprise au sol

Les possibilités de construire sur des petits terrains, dans de nombreux cas, ne permettent pas la possibilité d'implanter des annexes à l'habitation. La commune souhaite augmenter son coefficient d'emprise au sol (CES), afin d'éviter les constructions annexes illicites.

Au PLU :
- zone UD, le CES est de 0.10 et 0.20 si raccordement au réseau collectif
- zone UC, le CES est de 0.20

Dans le cadre de la modification, le CES sera de :

- zone UD, le CES sera de 0.30 et 0.20 si le raccordement au réseau collectif est inexistant.
- zone UC il passera à 0.30.

Les piscines non couvertes ne sont pas règlementées par cet article.

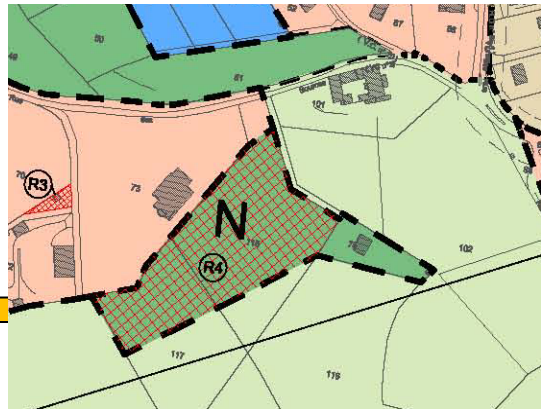
2- LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Après réalisation des ouvrages publics parcelle n°74, n°115 et n°117 pour partie au lieu-dit Roche Picot, à savoir : la réalisation d'un bassin de rétention, sur l'emplacement réservé n°4

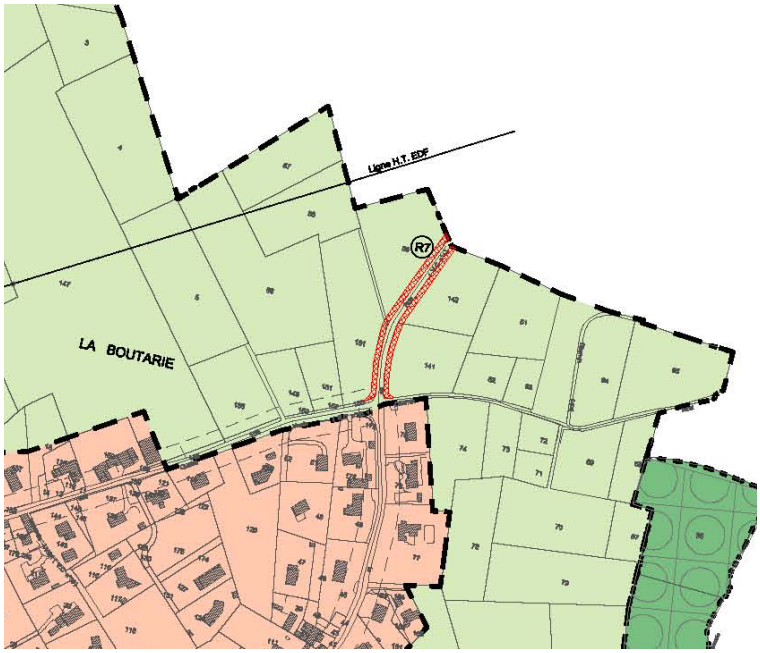
Celui-ci étant entièrement réalisé, il convient de ne pas maintenir cet emplacement n°4 par application de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° de l'emplacement réservé	DESTINATION	BENEFICIAIRE	PARCELLES CONCERNEES	SUPERFICIE APPROXIMATIVE
1	Espace public : Création de voirie	Commune de Farnay	n° 150, 158, 163, 165, 167 en partie	1 130 m²
2	Espace public : Emplacement d'un château d'eau	Commune de Lorette	n° 76	5 070 m²
3	Espace public : réaménagement d'une ancienne loge	Commune de Farnay	n° 71 a	242 m²
4	~~Espace public : Création d'un bassin d'agrément servant de bassin de rétention~~	~~Communauté d'Agglomération Saint-Etienne Métropole~~	~~n° 74, 89 en partie~~	~~9 470 m²~~
5	Espace public : Aménagement carrefour	Commune de Farnay	n° 79, 17 en partie	509 m²
6	Espace public : Création de voirie	Commune de Farnay	n° 28 en partie	939 m²
7	Espace public : Aménagement voirie	Commune de Farnay	VC1 en partie	1 200m²



création de l'emplacement réservé n°7, pour élargissement de la voirie VC n°1 d'une largeur de 4m de part et d'autre, reliant Rive de Gier à Farnay.



3- PLAN DE ZONAGE

Le périmètre de mise en valeur des espaces agricoles **(PAEN)** est institué pour favoriser :

- l'exploitation agricole,
- la gestion forestière,
- la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

Il se situe sur des zones A ou N du PLU.

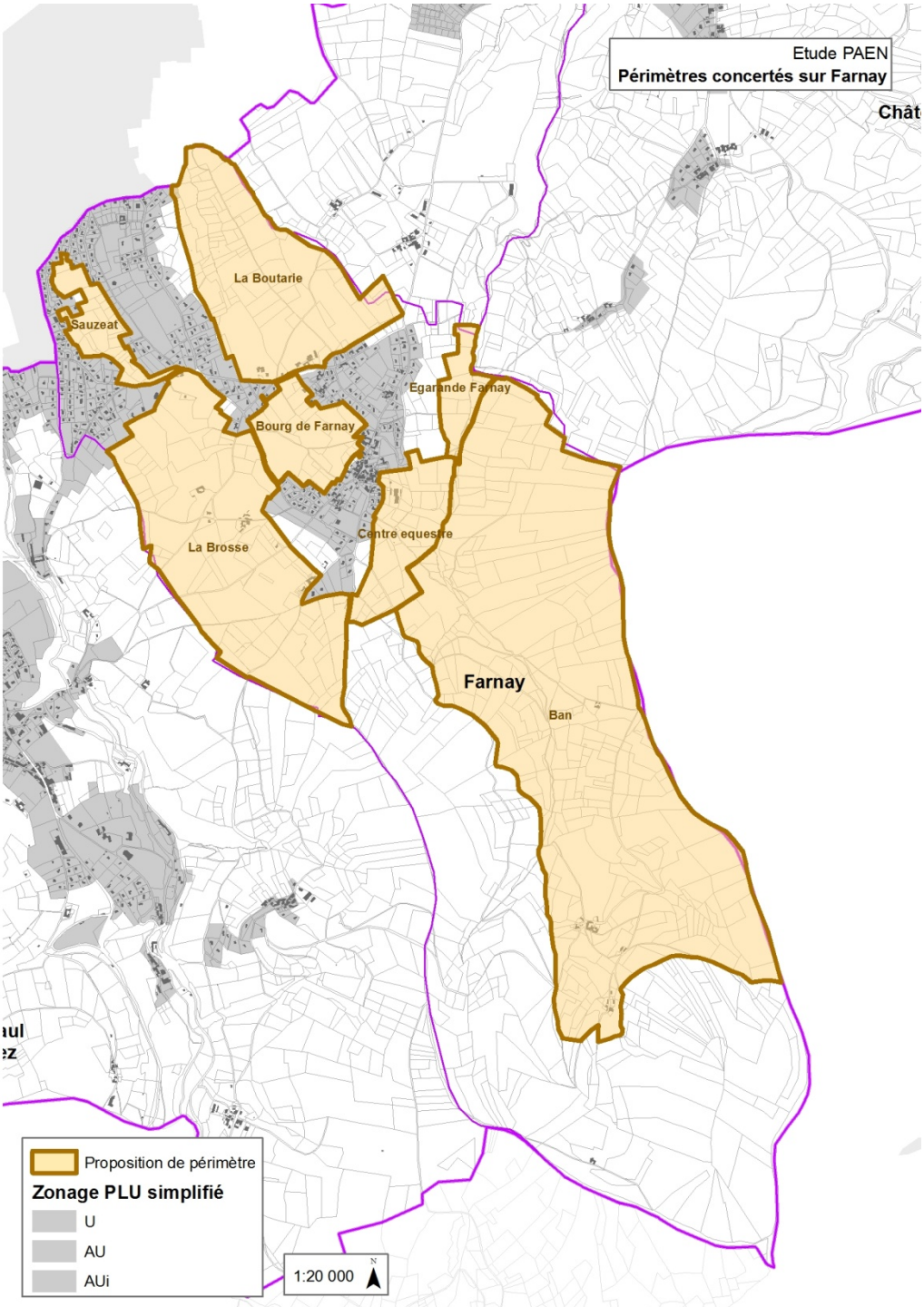
Une parcelle classée en PAEN est inconstructible. Il s'agit donc d'un outil réglementaire permettant de préserver à long terme la vocation agricole et/ou naturelle d'une parcelle et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols.

Ces parcelles bénéficient d'un programme d'actions favorisant la gestion agricole et environnementale :

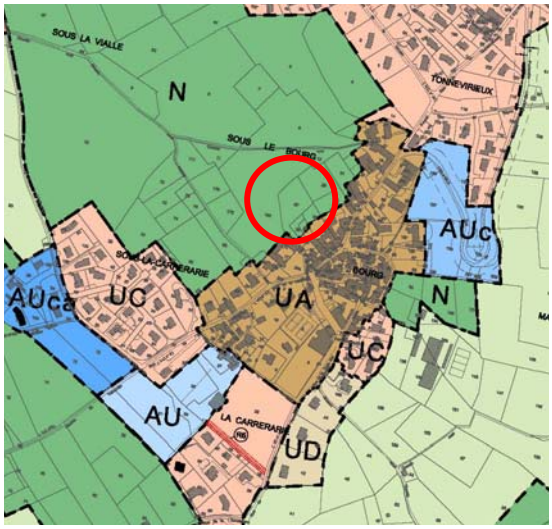
Créer les conditions favorables au maintien d'une agriculture périurbaine viable et pérenne,

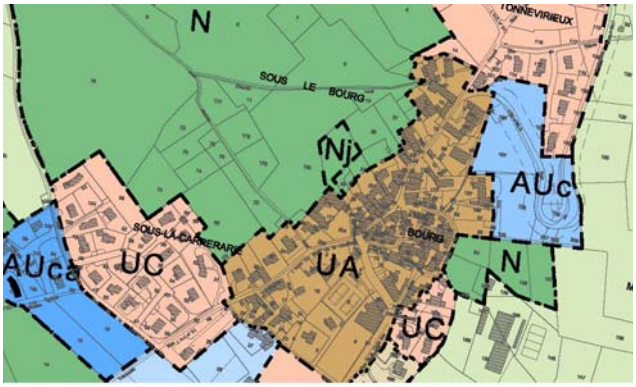
- Préserver le foncier bâti et non bâti et favoriser son accès,
- Favoriser l'installation / transmission,
- Dynamiser l'économie agricole en lien avec le territoire : vente directe,
- Réduire les contraintes d'exploitation en périurbain,
- Protéger la ressource en eau, lutter contre l'érosion et favoriser la biodiversité,
- Améliorer la fonctionnalité des corridors biologiques.

Ce périmètre ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables. La commune souhaite que ce périmètre soit reporté sur le plan de zonage.


Etude PAEN
Périmètres concertés sur Farnay
La Boutarie
Sauzeat
Egarande Farnay
Bourg de Farnay
La Brosse
Centre equestre
Farnay
Ban
Proposition de périmètre
Zonage PLU simplifié
U
AU
AUi
1:20 000
N

Création d'un sous-secteur Nj au bourg, pour aménagement de jardins familiaux :





Avant modification **après modification**

BILAN DES ZONES			
ZONES	SUPERFICIE ZONE EN HA	SUPERFICIE URBANISABLE EN HA	RECEPTIVITE TEHORIQUE EN LOGTS
TOTAL ZONES U	**72.14 ha**	**4.48 ha**	**63 logts**
Sous total AU	**9.8**	**9.8**	
Sous total AUC	**8 ha**	**4.1 ha**	**82**
TOTAL ZONES AU	**17.8 ha**	**13.9 ha**	**82 logts**
TOTAL ZONES URBAINES	**89.94 HA**	**18.38 HA**	**145 logts**
Zone A	**234.9 ha**		
Zone N	**468 ha**		
Nj	**0.2**		
TOTAL COMMUNE	**793 HA**		

CONCLUSION

Les dispositions retenues dans la présente modification ne remettent pas en cause l'économie générale du P.L.U et du P.A.D.D., ne concernent pas d'Espaces Boisés Classés (EBC) et ne comportent pas de risque grave de nuisance.

La modification est adoptée par le conseil municipal par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

- Document graphique
- Règlement
- Liste des emplacements réservés

III. PRESENTATION DES REVISIONS SIMPLIFIEES N°1 ET N°2

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme, une révision simplifiée selon les modalités définies par le neuvième alinéa de l'article L. 123-13 peut être conduite pour permettre la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité. Cette formule précise uniquement que la révision simplifiée, comme d'ailleurs tout changement du PLU, ne peut servir un simple intérêt particulier. Les projets concernés pourront être par exemple, l'implantation d'une entreprise, un équipement public ou privé, un lotissement communal. L'important est que le projet soit clairement identifié.

La procédure de révision simplifiée ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du Projet de Développement Durables et ne doit pas comporter de graves risques de nuisances.

LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de révision simplifiée se déroule comme suit :

- une délibération du Conseil Municipal sur les objectifs de la révision simplifiée du PLU et fixant les modalités de la concertation avec la population au titre de l'article L300-2 du code de l'urbanisme ; un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les modifications envisagées ;
- le montage du dossier de révision simplifiée du PLU et de la concertation avec la population selon les modalités définies ;
- un examen conjoint avec les personnes publiques associées (articles L 123-9 du code de l'urbanisme) ;
- une enquête publique conjointe sur le projet de révision simplifiée du PLU, complétée par une notice explicative du projet ;
- une délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et approuvant la révision simplifiée du PLU.

La concertation

S'agissant d'une révision du PLU, cette procédure nécessite au préalable la mise en œuvre d'une concertation selon les modalités prévues à l'article L.300-2-I nouveau du code de l'urbanisme.

La concertation revêtira les formes suivantes :

- un registre tenu à la disposition du public en mairie afin qu'il puisse exprimer librement ses avis, observations et remarques sur le contenu de la révision simplifiée,
- une information effectuée par voie de presse dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune,
- une information effectuée sous la forme d'une exposition publique en mairie,
- une présentation publique suivie d'un débat.
- la possibilité d'adresser au Maire des courriers d'observations.

A l'issue de cette concertation, Monsieur le Maire présentera le bilan en Conseil Municipal, qui en délibèrera.

LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

L'urbanisation existante est essentiellement composée d'un village ancien implanté sur un promontoire dominant la vallée du Gier ; le tissu est composé de maisons de ville et d'anciens corps de ferme clôturés par des murs de pierres sèches et des voies étroites mal adaptées à l'automobile.
Le bourg s'est développé, le long de l'axe routier (RD 65 1) par un tissu d'habitat récent de type péri-urbain, principalement sous forme pavillonnaire.

L'urbanisation actuelle du bourg et de sa périphérie proche souffre d'un manque de cohérence urbaine, notamment avec l'implantation successive de lotissements au cours du temps et n'ayant pas été effectuées dans le cadre d'un schéma d'ensemble.
Le projet d'aménagement s'appuie sur 3 principes :

- créer un cadre de vie urbain et animé grâce à une certaine compacité et à une mixité de programmes de logements (accession sociale, locatif public, promotion privée, commerces-services) permettant des proximités d'usages et l'accès aux équipements existants.

- valoriser la qualité urbaine du quartier par une mobilité optimisée, qui repose sur un nouveau maillage du quartier et un accès facilité ainsi que des liaisons douces requalifiant le quartier.

- installer une trame paysagère sur le site, qui s'appuie sur les qualités de son environnement, et qui soit le support d'une gestion alternative de l'eau pluviale. La qualité urbaine et paysagère du cadre de vie farnayrois, la préoccupation en matière de gestion de l'eau, sont autant d'objectifs à poursuivre dans la conception du projet.

Le PLU de Farnay a été approuvé en 2007. Il prévoyait en zone urbaine ouverte à l'urbanisation, 14.3 ha urbanisables soit 119 logements supplémentaires ; à ce jour, il reste 9.14 ha urbanisables soit environ 78 logements (170 habitants si l'on prend 2.2 habitants /foyer)
La commune a un rythme de construction de : 11 logements /an

Dans le cadre de la maitrise de la consommation foncières pour la production de logements, pour les 10 ans à venir, le PLH préconise 50 logements soit 5 logements /an et produire 0.8 logements locatif public + 1.1 logement en accession sociale.

Les projections démographiques de la commune prévues au PLU se sont confirmées par une hausse de la population de 1.4 % entre 1999 et 2009, alors que la Communauté d'Agglomération de Saint Etienne n'est que de 0.2 %.

Nombre de permis de construire depuis 2000

ANNEES	NBRE DE LOGTS	ANNEES	NBRE DE LOGTS
2000	12	2007	12
2001	11	2008	5
2002	11	2009	17
2003	7	2010	14
2004	10	2011	7
2005	12	2012	8
2006	12		

LES OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1 & N°2 :

Sensible au développement de sa commune, Farnay souhaite que l'extension de son bourg et plus particulièrement celui du secteur de la Carrerarie, soit maitrisé et compatible avec un développement durable.
Cela suppose que le PLU de Farnay soit remanié afin de définir les modalités selon lesquelles son développement se concrétisera.
La révision simplifiée n°1 du Plan Local d'urbanisme de Farnay porte sur la définition d'un projet de constructions diversifiées, qui répondent à des ambitions urbaines et environnementales.
Poursuivre une politique de développement durable. Pour parler de développement durable, deux axes doivent être pris en compte : les volets environnemental et social. Concernant le volet

environnemental, le projet permet de préserver les éléments actuels structurant les espaces (talus, plantations, modes doux) et d'en créer de nouveaux pour délimiter les espaces ouverts destinés à l'urbanisation. Concernant le volet social, permettre un apport de population nouvelle et le maintien de l'école.

La révision simplifiée n°2 porte sur une modification du projet d'aménagement du secteur Plat du Puy et Sauzeat, retardant ainsi l'ouverture de ses zones d'urbanisation situées en contrebas du bourg, permettant ainsi de densifier, en premier lieu, son centre bourg.

A - REVISION SIMPLIFIEE N°1

1 - LE SECTEUR DE LA CARRERARIE

Le secteur de la Carrerarie n'était pas une priorité, puisqu'un siège agricole, situé en zone AU, était en activité. Aujourd'hui, La question se repose d'une part, par l'arrêt prochain du siège agricole, la pression foncière que subit la commune, et d'autre part, sa situation, qui présente un enjeu considérable à l'échelle du bourg de Farnay en matière de renouvellement urbain.
Lieu de centralité avec la présence des équipements à proximité et sa position stratégique d'interface entre le cœur du bourg et les quartiers pavillonnaires, ce site nécessite une attention particulière sur le grand paysage et offre l'occasion d'une amélioration de la desserte du centre-bourg.

La prise en compte de l'aménagement de ce secteur, dans un nouveau contexte de projet, suppose que les dispositions du Plan Local d'Urbanisme soient reconsidérées au regard de l'intérêt général que représente ce projet sur le territoire de Farnay. Il s'agit notamment de définir une organisation urbaine du quartier, permettre une mixité sociale et répondre aux objectifs du PLH.

1.1 - Atouts et contrainte du site

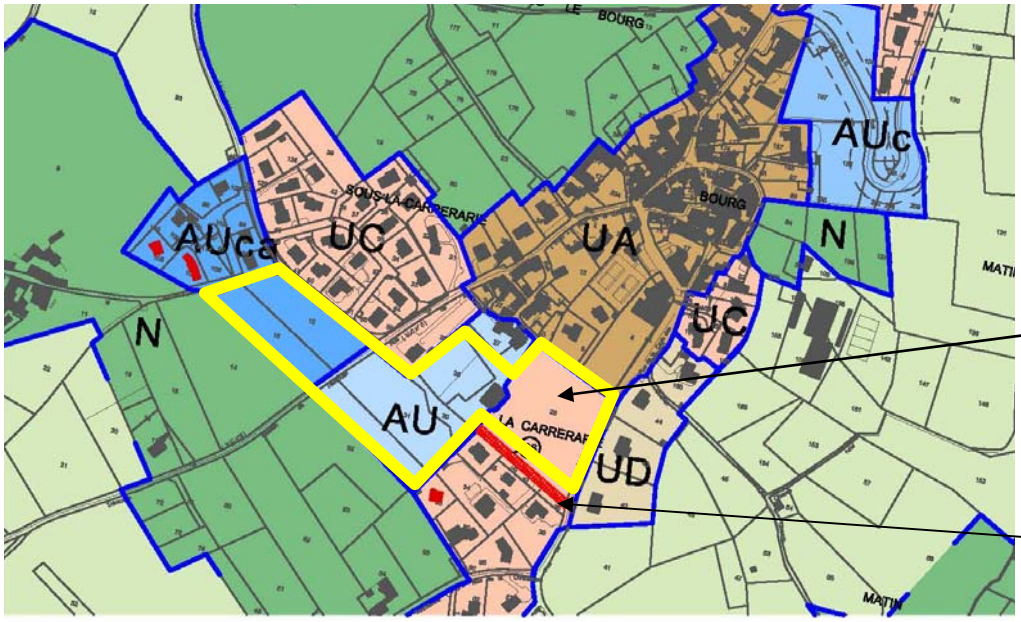
Le site localisé au sud /ouest du bourg bénéficie de la proximité du centre. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle. Il est constitué de quatre secteurs distincts :

- La partie sud (n°1et n°4) dans la continuité des équipements publics. Elle est caractérisée par une seule parcelle plate.
- deux parties à l'ouest (n°2 et n°3) constitue deux parcelles en pente face au mont du lyonnais, coupées par le chemin rural de Trémoulin.



La délimitation du secteur a pour objectif d'inciter à une cohérence urbaine, programmatique et de phasage.
Il inclut :
- La zone AUca sous la Carrerarie n°3, pour partie urbanisée aujourd'hui, est définie par une orientation d'aménagement au PLU.
- La zone 2 et 4 est classée AU au PLU ; elle est en réserve foncière
- la parcelle 1 est classée en UC, un emplacement réservé R6 y figure, pour création de voirie.

Le périmètre ainsi délimité couvre 2.7 hectares et constitue un lieu de centralité avec la présence des équipements à proximité et sa position stratégique d'interface entre le cœur du bourg et les quartiers pavillonnaires. Ce site nécessite une attention particulière sur le grand paysage, offre l'occasion d'une amélioration de la desserte du centre-bourg et présente un enjeu considérable en matière de renouvellement urbain.



1.2 - les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain du secteur de la Carrerarie devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers pavillonnaires du site. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles et les densités faibles sont proscrites.

Principes obligatoires :

Les développements devront respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.
Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.
Ainsi un habitat de type intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Le programme
Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession abordable, logements sociaux et non sociaux (habitat accessible aux jeunes, des logements pour personnes âgées).

Principes obligatoires :

L'aménagement devra être conçu dans la recherche d'une organisation d'ensemble. Une réalisation en plusieurs phases (4 phases) est possible si elle ne remet pas en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement de la zone.

Le PLU doit également permettre de mettre en œuvre les orientations du PLH, en particulier en matière de diversification de l'offre en logements, de façon à renforcer la mixité sociale et générationnelle.

Le programme pourra être composé de :

- logement social

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération une mixité de population avec une répartition équilibrée entre les tailles de logements (0.8 logement locatif public).

- accession « abordable »

Les programmes de logements intermédiaires et de collectifs tels qu'ils sont décrits dans l'orientation d'aménagement devront comporter une offre en accession sociale destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution (1.1 logement en accession sociale).

- adaptation au vieillissement

Une partie de l'offre à produire sur la commune devra être adaptée aux besoins des personnes âgées autonomes. Cette offre sera développée au plus près du centre.

- qualité énergétique des constructions

La faible qualité énergétique des logements représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et accentue la précarité sociale. Aussi, tous les logements qui seront produits devront présenter une performance énergétique supérieure à la norme BBC. Une dépense énergétique maximale de 30kwh/m²/an devra être recherchée pour tous les programmes de construction de ces sites (le référentiel 2011 mis en place par la région Rhône Alpes est l'objectif recherché pour la qualité environnementale des constructions).

- qualité résidentielle des constructions

Tous les logements décrits comme relevant de l'habitat intermédiaire dans l'orientation d'aménagement devront disposer d'un espace extérieur privatif : que ce soient des grandes terrasses ou des espaces de pleine terre dans la proportion d'au moins 20 % de la surface habitable du logement.

Pour rappel :

Après avoir construit exclusivement des maisons individuelles familiales, de nombreux villages périurbains doivent répondre aujourd'hui à une demande de petits logements situés dans les centres, à proximité des services, particulièrement pour les jeunes, les personnes âgées et les ménages monoparentaux. La densification du bâti est une réponse à ces besoins.

Faire dense, ce n'est pas nécessairement faire du collectif : maison de ville, immeuble-villa, habitat intermédiaire, … constituent un large panel de formes urbaines dont les qualités urbaines et résidentielles avérées offrent une densité significative. Face au rêve pavillonnaire, ces produits se doivent d'être attractifs.

L'habitat intermédiaire a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'associe à une qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, recours aux énergies renouvelables, éco-construction. Cet habitat devra prendre en compte le contexte topographique dans lequel il s'implante et composer un ensemble de qualité architecturale.

Il convient de donner une définition de ce type d'habitat tel qu'il est envisagé dans le cadre du PLU de la commune.

<u>Habitat intermédiaire :</u> logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.

Sur la commune de Farnay, l'habitat intermédiaire s'associe à une qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, recours aux énergies renouvelables, éco-construction.

Cet habitat devra prendre en compte le contexte topographique dans lequel il s'implante et composer un ensemble de qualité architecturale. En aucun cas les constructions standardisées même accolées ou groupées ne peuvent être considérées comme de l'habitat intermédiaire.
L'utilisation du bois dans la construction doit être privilégiée et constituer une large part des matériaux mis en œuvre (structure, clos couvert, second œuvre).





Quelques exemples de maisons en bande / logements intermédiaires :





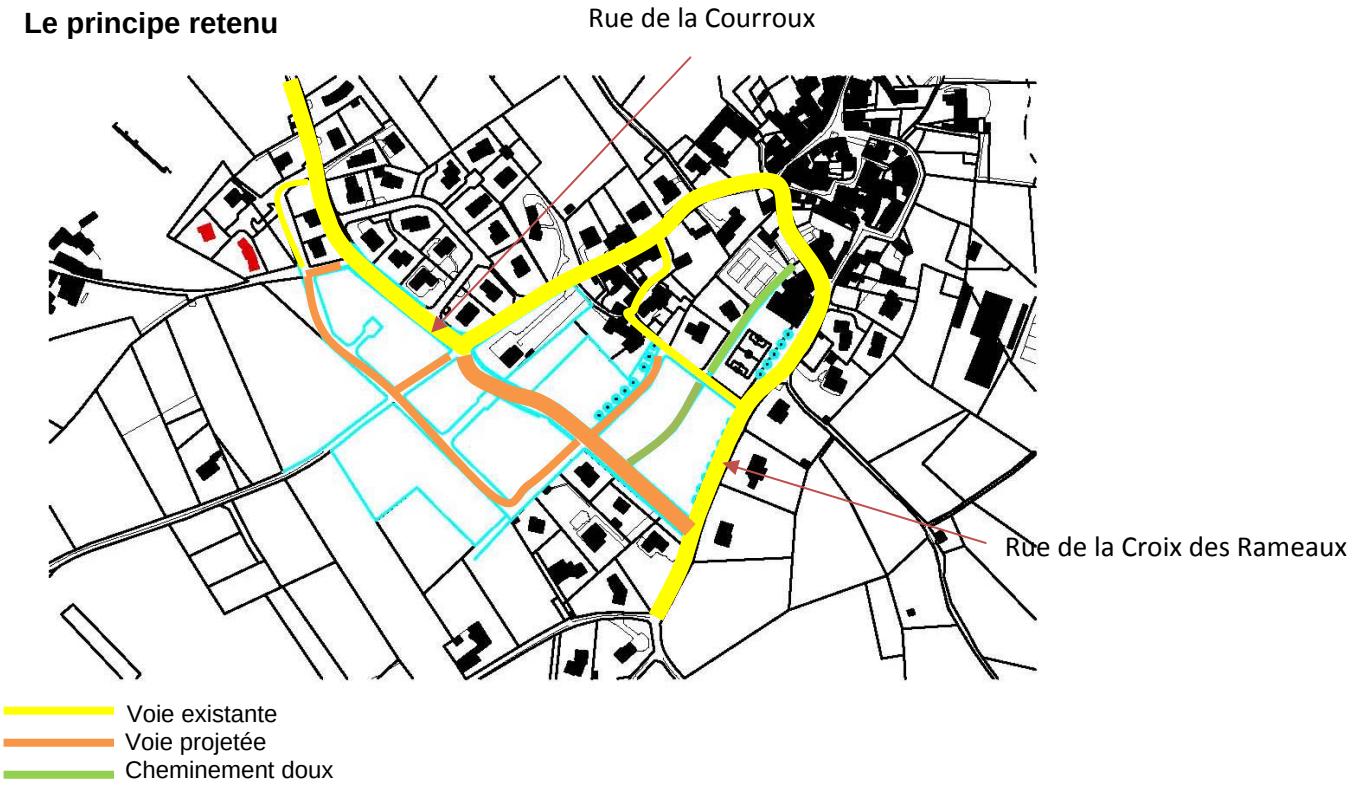


1.3 – les principes d'aménagement

- **Organisation globale du site accès et desserte interne (*Principes obligatoires)***

Le principe est de désenclaver le centre bourg, en reliant la rue de la Courroux à la rue de la Croix des rameaux, par la création d'un maillage, permettant ainsi une circulation plus fluide entre les différents lieux de vie : maisons, école, commerces.
Les voies qui seront aménagées depuis cet axe devront être maillées entre elles, les systèmes en impasse ou en enclaves successives sont prohibés. La décomposition se fera en quatre ilots résidentialisés, dont un réservé à des équipements de type résidence personnes âgées, au plus près du centre bourg. Les accès de chaque îlot se feront à partir des voies secondaires.

Le principe retenu



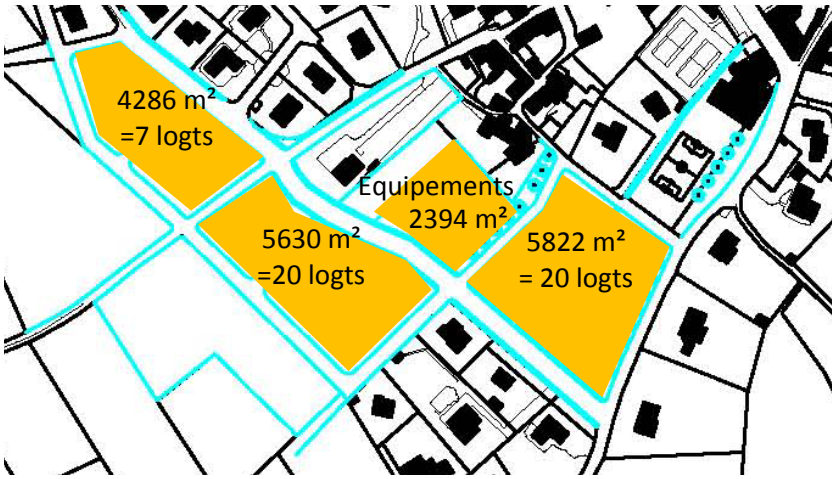
Sachant que la superficie de la zone est de 2.7 ha x 85% (abattement voirie) x 25 logts /ha = 57 logements, un découpage par ilot, phasé dans le temps, peut être envisagé.

Les objectifs opérationnels d'urbanisation de ce secteur sont traduits dans l'esprit d'un développement durable :

- Proposer une gamme variée de constructions possibles, pour tous les budgets
- Mettre en œuvre des accès et des déplacements modes doux sécurisés
- Garantir l'économie d'échelle « villageoise » du projet
- Compléter la trame viaire, à la fois pour desservir les nouveaux logements et faciliter l'irrigation du centre bourg.
- Phaser l'urbanisation permettant une comptabilité avec le PLH

Elle pourra se décomposer par :

- Des constructions individuelles jumelées ou en bande permettant de donner une urbanité à la voirie créée avec des jardins orientés au sud
- Un habitat intermédiaire (R+2) pour une gestion plus économe de l'espace et une diversité de l'offre
- Des logements pour personnes âgées



Ancrer le quartier au Bourg
Créer une charnière entre le bourg et les quartiers existants. Concevoir l'offre du quartier comme un apport pour les quartiers avoisinants.

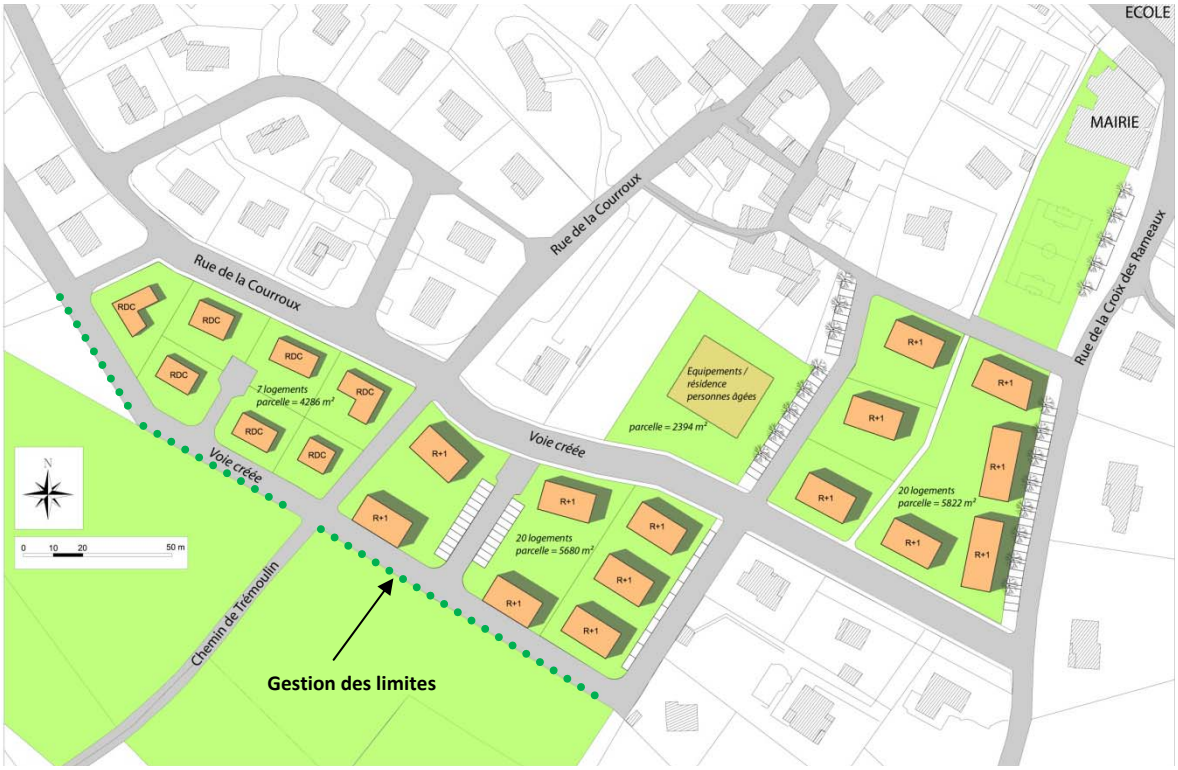
Vue depuis le Sud



Vue depuis l'Ouest



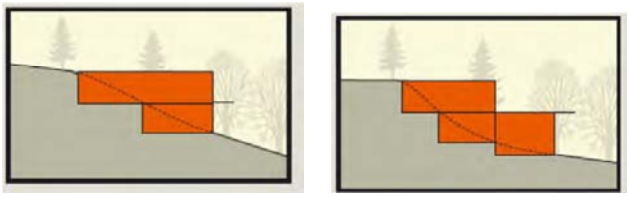
Esquisse d'aménagement



- **Implantation des constructions (Principes *obligatoires)***

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur, exposée au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
Les constructions seront obligatoirement agrégées verticalement ou horizontalement.
Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.
Le site présente des secteurs de pente importante, les aménagements et les constructions devront s'adapter à la pente. Ainsi les enrochements sont interdits, les talus seront limités. Ils devront être plantés et présenter une pente douce.
Les constructions devront suivre le plus possible les courbes de niveaux. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. Un habitat collinaire devra être mis en œuvre.

L'intégration des constructions dans la pente sera réalisée de la façon suivante :
- par encastrement dans le terrain

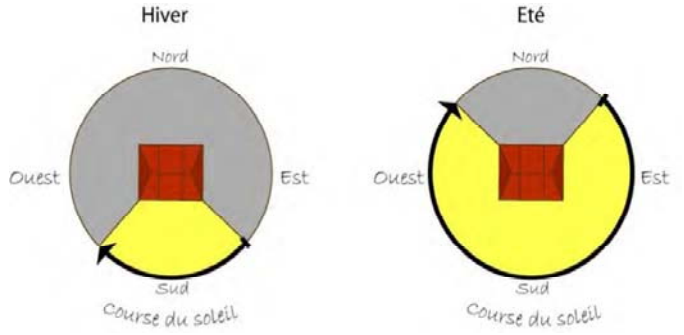


- **Les hauteurs des constructions (*Principes obligatoires)***

Les hauteurs des constructions sont limitées à 12 m, pour l'habitat collectif intermédiaire et à 9 m pour l'habitat individuel groupé et habitat collinaire groupé. Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.
Pour cela, une gradation des hauteurs du bâti est exigée. De plus, dans les secteurs de pentes supérieures à 15%, l'encastrement des constructions dans la pente sera privilégié pour diminuer les hauteurs.

- **Confort thermique des constructions *(Recommandations)***

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.
Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



- **Les espaces collectifs**

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux). Ces espaces devront bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.
- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre-sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

- **Dimensionnement et traitement des voiries internes**

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi, les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignement, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

- **Maintien de la structure paysagère du site**

Les haies et alignements végétaux existantes devront être préservés et intégrés à l'aménagement.

➢ **Insertion et traitement paysagers**

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).



  - Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palme sont interdites notamment en haies monospécifiques.

En effet, ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

- Une attention particulière devra être portée sur la gestion des limites avec les terres agricoles.

➢ **Gestion des eaux pluviales (*Principes obligatoires)***

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par :
- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L''aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

➢ **Accessibilité *(Recommandations)***

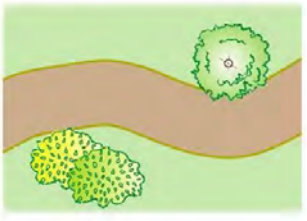
Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

➢ **Les stationnements (*Principes obligatoires)***

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction ou en sous-sol. L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés

Chemin intégré dans un espace vert





➢ **Liaisons douces (*Principes obligatoires)***

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 4m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.
L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

2 . PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA REVISION DU PLU

Le choix retenu, pour cette révision simplifiée, est de classer ce secteur en zone à urbaniser (AU) à long terme en définissant une orientation d'aménagement et de programmation, permettant ainsi de répondre aux exigences de densité, de continuité avec l'urbanisation existante.

La révision simplifiée n°1 fait apparaitre le bilan des zones urbanisables suivante :

- La zone UC réduit de 1 ha
- La zone AU augmente de 4.2 ha
- La zone AUCa diminue de 3.2 ha

De cette manière, l'offre en logements qui était de 145 logements en zone urbaine au PLU, passe à 38 logements à court terme.

Cela permet à la commune de réajuster à la baisse sa sur-capacité, pour les 10 ans à venir, et de phaser dans le temps sa production de logements.

Une bonne intégration au site par le prolongement de la silhouette du village et une insertion du bâti dans la pente. L'architecture s'inscrit dans l'identité du lieu et respecte le gabarit des constructions existantes, tout en limitant les surfaces imperméables.
Une large diversité de l'offre pour satisfaire le besoin d'identité des usagers et créer un cadre de vie agréable et de qualité.

En conclusion, ce dossier de révision simplifiée traduit la volonté de la municipalité et doit permettre :

- De participer à l'aménagement urbain et paysager de la partie Nord-Ouest de la commune en cohérence avec l'existant
- De compléter le parc de logements en offrant une typologie d'habitat différente
- De poursuivre le développement urbain et la mise en œuvre de la mixité sociale.

Le projet développé du site, s'attache à prendre en compte :
- La dimension urbaine, en resituant le site dans son environnement urbain,
- La dimension environnementale, en tenant compte de l'intérêt des générations à venir.

MODIFICATION DU DOSSIER DE PLU

Le remaniement du PLU concerne trois documents :
- les orientations d'aménagement et de programmation situés sur le secteur sous la Carrerarie
- Le règlement écrit
- Le plan de zonage

B - REVISION SIMPLIFIEE N°2

1 - LE SECTEUR DU SAUZEAT / PLAT DU PUY

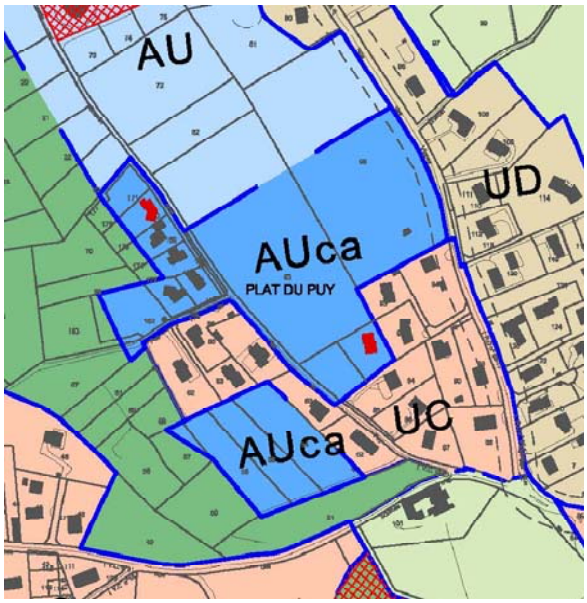
La zone d'urbanisation du secteur Sauzeat, classée AUca, au PLU en vigueur, représentant une superficie de 0.9 ha et la partie Nord de la zone du Plat du Puy, représentant une superficie de 1.2 ha, seront reclassées en zone AU en vue d'une urbanisation à plus long terme.

La prise en compte de l'aménagement de ce secteur, dans un nouveau contexte de projet, suppose que les dispositions du Plan Local d'Urbanisme soient reconsidérées au regard de l'intérêt général que représente ce projet sur le territoire de Farnay. Il s'agit notamment de répondre aux objectifs du PLH.

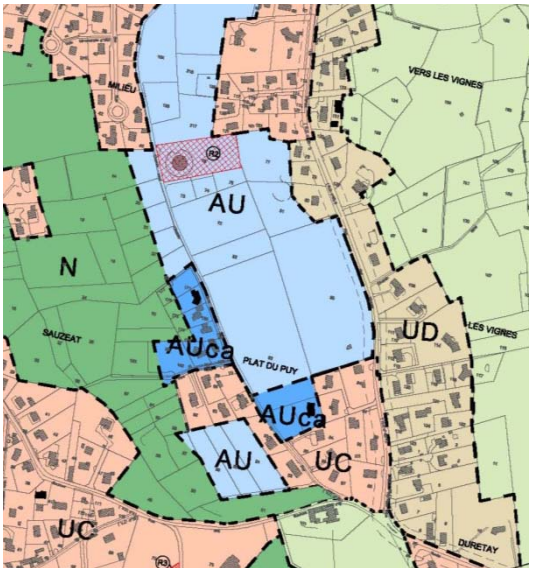
2. PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA REVISION DU PLU

Le choix retenu, pour cette révision simplifiée, est de classer une partie de zone ouverte à l'urbanisation (AUca) en zone d'urbanisation à plus long terme (AU) en fonction des besoins réels et des capacités de la commune. Dans un premier temps, l'objectif est de renforcer le centre bourg, par une urbanisation plus dense, au contact des équipements publics (objet de la révision simplifiée n°1).

Donner la priorité à l'utilisation des ressources foncières du centre bourg et des quartiers situés en continuité du tissu urbain existant pour compléter et renouveler l'offre de logement et de services liés.



Avant modification



Après modification

Pour cela,

Secteur du Plat du Puy et Sauzeat : 3.2 ha urbanisables à court terme qui seront gelés, et passent en AU, en zone constructible à long terme, soit 75 logements.

De ce fait, la commune tend à se rapprocher des objectifs du PLH.

Ce dossier de révision simplifiée traduit la volonté de la municipalité et doit permettre :

- De donner priorité à l'urbanisation de la partie bourg du village par rapport à la partie basse de la commune
- De participer à l'aménagement urbain et paysager de la partie Nord-Ouest de la commune en cohérence avec l'existant
- De compléter le parc de logements par une offre de logements diversifiée
- De poursuivre le développement urbain et la mise en œuvre de la mixité sociale.

Le projet développé du site, s'attache à prendre en compte :
- La dimension urbaine, en resituant le site dans son environnement urbain,
- La dimension environnementale, en tenant compte de l'intérêt des générations à venir.

MODIFICATION DU DOSSIER DE PLU

Le remaniement du PLU concerne deux documents :

- Le règlement écrit
- Le plan de zonage

C – BILAN DES SUPERFICIES ET RECEPTIVITES DES ZONES

- La révision simplifiée n°1 et n°2 fait apparaitre le bilan des zones urbanisables suivantes :

	PLU en cours			REVISIONS SIMPLIFIEES N°1 & N°2		
ZONES	SUPERFICIE ZONE EN HA	SUPERFICIE URBANISABLE EN HA	RECEPTIVITE TEHORIQUE EN LOGTS	SUPERFICIE ZONE EN HA	SUPERFICIE URBANISABLE EN HA	RECEPTIVITE TEHORIQUE EN LOGTS
UA	5.2	-	-	5.2	-	-
UC Tonnevirieux	15.5	1.94	15	15.5	1.94	15
Sous la Carrerarie	2.7	0.2	2	2.7	0.2	2
La Carrerarie	4.4	1.6	40	3.4	0.8	5
Le Village	0.44	-	-	0.44	-	-
Sous le Village	5	-	-	5	-	-
Plat du Puy	2.8	-	-	2.8	-	-
Roche Picot	26.1	0.5	5	26.1	0.5	5
Sous total UC	62.14 ha	4.24 ha	62	61.14 ha	3.44 ha	27
UD les vignes	9.1	0.24	1	9.1	0.24	1
Margarat	0.9	-	-	0.9	-	
Sous total UD	10 ha	0.24	1	10 ha	0.24 ha	1
TOTAL ZONES U	72.14 ha	4.48 ha	63 logts	71.14 ha	3.68 ha	28 logts
AU Roche Picot	0.7	0.7	-	0.7	0.7	-
AU Plat du Puy	7	7	-	9.3	9.3	-
AU Sauzeat				0.9	0.9	-
AU La Carrerarie	2.1	2.1	-	3.1	3.1	-
Sous total AU	9.8 ha	9.8 ha		14 ha	14 ha	
AUc le Bourg	1.5	0.6	3	1.5	0.6	3
AUca sous la Carrerarie	1.6	0.6	7	1.1	0.2	2
AUca Plat du Puy	3.5	2	50	1.7	0.5	5
AUca Sauzeat	0.9	0.9	22	-	-	-
AUca Roche Picot	0.5	0	0	0.5	0	0
Sous total AUC	8 ha	4.1 ha	82	4.8 ha	1.3 ha	10
TOTAL ZONES AU	17.8 ha	13.9 ha	82 logts	18.8 ha	15.3 ha	10 logts
TOTAL ZONES URBAINES	89.94 HA	18.38 HA	145 logts	89.94 ha	18.9 HA	38 logts

COMMUNE DE FARNAY

APPROBATION : 12-01-07
MODIFICATION :

Plan Local d'urbanisme



2 Rapport de présentation

epures l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

SOMMAIRE

Rappel de la procédure 03

I Diagnostic : évolution et tendances actuelles

1.1 Présentation générale de la commune 05
Situation de la commune 05
Repères historiques 07
Territoires institutionnels et intercommunalité 08

1.2 Les démarches de planification engagées sur le territoire supracommunal en lien avec le PLU 09

1.3 Diagnostic socio-économique 17
1.3.1 Evolution de la population : le contexte de la commune de Farnay 17
1.3.2 Evolution de la population sur la commune de Farnay 17
1.3.3 Emploi et économie 22
1.3.4 L'économie : le contexte de la commune de Farnay 23
1.3.5 Le logement sur la commune de Farnay 26

1.4 Diagnostic environnemental et urbain 31
1.4.1 Le contexte environnemental et paysager de Farnay 31
1.4.2 L'environnement et le paysage naturel sur la commune de Farnay 32
1.4.3 L'armature urbaine de la Plaine du Forez 37

1.5 Les infrastructures et les déplacements 39
1.5.1 Les infrastructures et les déplacements : le contexte de la commune de Farnay 39
1.5.2 Les infrastructures et les déplacements sur la commune de Farnay 39

1.6 Synthèse du diagnostic : atouts, faiblesses, besoins et projets identifiés 41

II Perspectives d'évolution et enjeux

2.1 Les perspectives et les enjeux d'évolution 44
2.2. Les projections démographiques et économiques 44
2.3. Le positionnement de la commune au regard des perspectives d'évolution 46

III Les orientations d'urbanisme et les dispositions du PLU

3.1 La traduction des objectifs dans le PLU 48

3.2 Les choix de délimitation des zoneset de rédaction du règlement 48

3.3 Les choix retenus pour l'établissement du PADD, au regard des législations et des politiques territoriales 53

IV. Les incidences des orientations du plan sur l'environnement et la prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

4 Le respect des principes énoncés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme 59

4.1 La préservation de la qualité de l'eau.....59
4.2 La préservation de la qualité des paysages 59
4.3 La préservation de la qualité des écosystèmes et des milieux 59
4.4 La sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti 59
4.5 La préservation des nuisances sonores, des risques naturels prévisibles et des risques technologiques.....59
4.6 La prise en compte des dispositions spécifiques en zone de montagne.....59

ANNEXES

Superficies des zones, capacités constructibles 61
Définition de l'exploitant agricole 63

RAPPEL DE LA PROCEDURE

L'établissement du 1er plan d'occupation des sols de la commune de Farnay a été prescrit par arrêté préfectoral le 12.11.1974 puis approuvé le 30.02.1977.

Par délibération en date du 26.05.1989, la commune de Farnay, mettait pour la première fois son POS en révision.
Ce nouveau document d'urbanisme a été approuvé en Conseil Municipal le 27 septembre 1991.

Par une décision du tribunal administratif de Lyon, Le POS de la commune a été annulé par délibération en date du 30/07/92. Un nouveau POS a été élaboré puis approuvé le 29 avril 1994.

Par délibération en date du 26 avril 2002, la commune de Farnay, mettait pour la troisième fois son POS devenu PLU (Plan Local d'Urbanisme) en révision.

Après de nombreuses réunions (commissions municipales et groupes de travail associant les personnes publiques), le Conseil Municipal, par délibération en date du 12/01/07, a approuvé son nouveau Plan Local d'Urbanisme dont les justifications sont explicitées dans les chapitres qui suivent.

La démarche de concertation préalable

La commune de Farnay a engagé une démarche de concertation préalable, en application de la loi SRU (article L 300.2).

A ce titre, un registre a été ouvert en mairie. Par ailleurs, les courriers adressés ont été instruits par la commune pendant toute la durée de la procédure de révision.

Le diagnostic et les objectifs de la révision du PLU ont été présentés lors d'une réunion d'information au public qui s'est tenue le 4 octobre 2003 dans la commune. Suite à cette démarche les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont été redéfinies pour tenir compte de l'avis du public, puis débattus en Conseil Municipal au printemps 2004. Les débats ont portés sur la maîtrise de l'étalement urbain et le seuil de population acceptable pour les années à venir en fonction des équipements existants dans la commune.

Demande d'accord préalable au titre de l'article L.122.2

9 sites ont fait l'objet d'une demande d'accord préalable au titre de l'article L.122.2 du Code de l'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation de terrains auparavant classés en zones agricoles ou naturelles. Ces sites ont obtenu un avis favorable du comité syndical du Scot Sud Loire par délibérations en date du 8 juin 2005 et du 16 décembre 2005.

I. DIAGNOSTIC : EVOLUTION ET TENDANCES

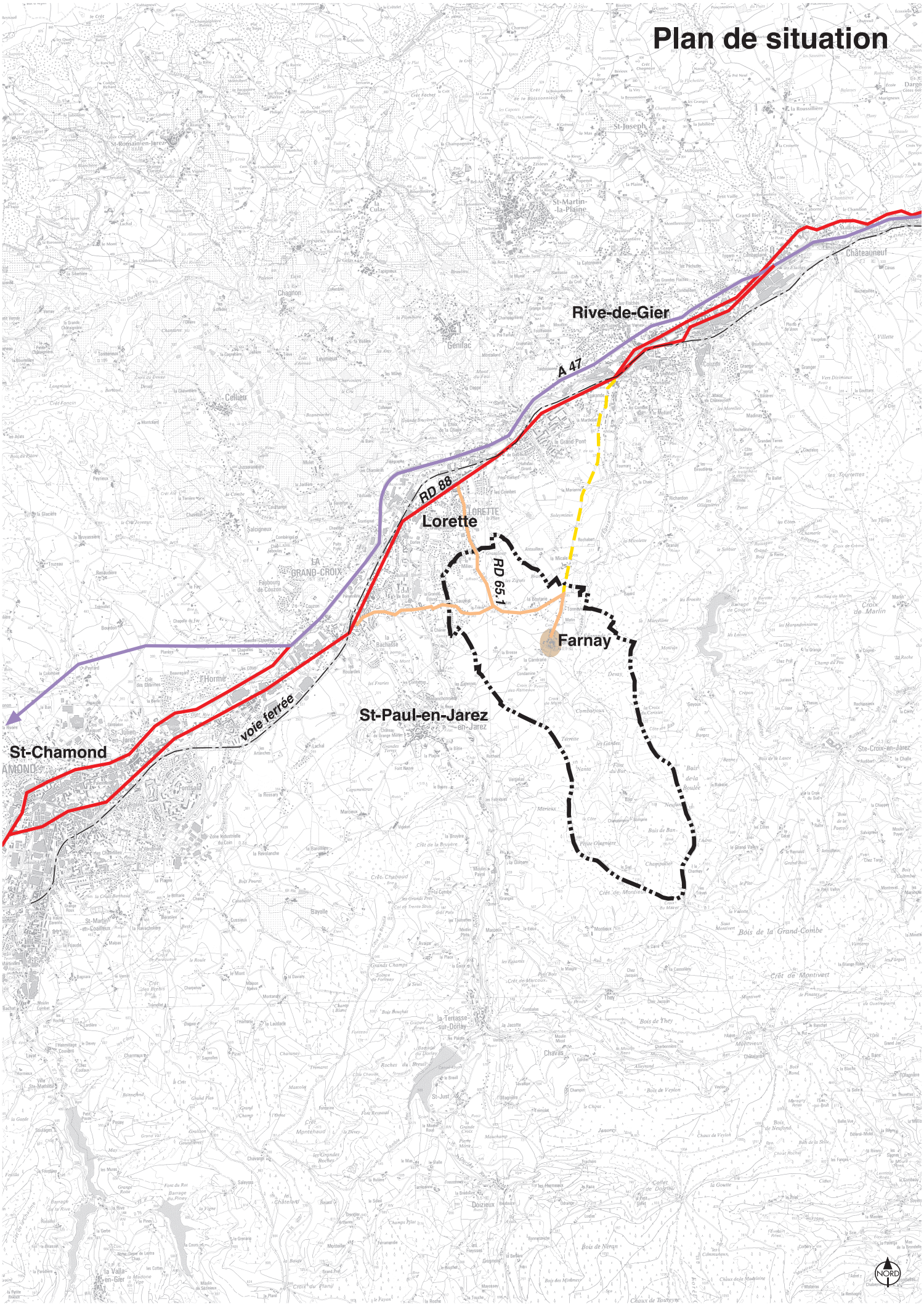
1.1 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE FARNAY ET DE SON TERRITOIRE DE VIE

▪ Situation de la commune :

Situé sur le versant nord des monts du Pilat, le village de Farnay est perché sur une crête, entre la vallée du Gier et de l'Egarande.
Farnay est à l'écart des grands axes de circulation et se trouve à une vingtaine de km du centre-ville de Saint-Etienne et à une quarantaine de celui de Lyon.

La commune fait partie du canton de la Grand Croix et de la communauté d'agglomération de Saint-Etienne Métropole.

Plan de situation



- **Historique du développement de la vallée du Gier**

Les gisements archéologiques ont souffert des dégâts causés par l'industrialisation de la vallée aux XIXème et XXème siècle, ainsi que par le taux de destruction élevé sur les versants du Pilat et des Monts du Lyonnais dû aux pratiques agricoles, aux constructions de lotissements et de résidences individuelles et également aux phénomènes naturels (lessivages, ravinements, érosion).

Préhistoire

Très peu d'éléments sont connus pour les périodes pré-et protohistoriques, seuls trois sont inventoriés : un sur Lorette, un sur Rive-de-Gier, et un dernier à ''*Chantarot*'' sur Cellieu. Ils ont en commun leur position topographique : petit plateau ou versant dominant un ruisseau, pour les deux premiers, le Gier, et pour celui de Cellieu, la Durèze.

Antiquité

C'est dans le secteur du Gier et du Massif du Pilat que l'on situe la frontière entre deux peuples gaulois : les Ségusiaves au nord-ouest et les Allobroges au sud-est. Ces derniers sont intégrés à l'empire romain dès la création de la Gaule Transalpine en 118 av. J.-C.; les Ségusiaves seulement en 52 av. J.-C. , après la conquête de César.

L'occupation du sol à l'époque gallo-romaine dans la vallée du Gier est importante. Les découvertes faites sur les communes peu urbanisées et industrialisées de Saint-Paul-en-Jarez et Tartaras sont révélatrices de cette densité. De nombreux indices gallo-romains ont été recensés sur ce secteur. Leur répartition géographique semble pour certains se regrouper autour des villages et villes actuels. D'autres sont localisés au centre de plateaux individualisés par deux ravins où coulent des ruisseaux. La plupart des sites gallo-romains se trouvent entre 300 et 450 m d'altitude, les terrains d'altitudes supérieures occupés par des friches, prairies et forêts ont rendu les prospections archéologiques impossibles. La présence de l'aqueduc du Gier sur les communes de Cellieu, Chagnon, Génilac, La Grand-Croix, Saint-Chamond, Saint-Joseph, Saint-Martin-la-Plaine et Saint-Romain-en-Jarez, favorise la découverte de vestiges archéologiques. La mise en œuvre d'un tel ouvrage a nécessité la création de différentes infrastructures (réseau routier, carrières, briqueteries, habitat…).

La majorité des informations archéologiques porte sur l'aqueduc et sur les vestiges de *Combeplaine* (Rive-de-Gier) où l'étendue des découvertes peut suggérer l'existence d'un *vicus* gallo-romain (carrefour routier important) ou une grosse villa servant de relais routier. Izieux est la seule agglomération secondaire probable sur la vallée du Gier, en limite du territoire allobroge.

Le réseau routier est assez bien connu : les vestiges d'une voie pavée furent découverts au XIXème siècle dans l'agglomération de Rive-de-Gier sous 4,50 m de remblais, ainsi que la présence d'un autre tronçon de voie découvert sur la rive gauche du Gier, à Egarande. Les vestiges de la voie antique attestent le rôle joué par cette vallée au niveau des communications.
Rive-de-Gier, à l'instar de Saint-Chamond, semble correspondre à un carrefour routier important. Un pont gallo-romain, permettait de franchir le Gier (il devait exister des gués) ; une voie empruntait la vallée du Gier et une autre, perpendiculaire, courait sur les reliefs du Pilat (secteur nord-est) et les Monts du Lyonnais. Quant aux voies médiévales, elles jouxtent certains sites gallo-romains : on peut s'interroger sur la pérennité du réseau routier.

Saint-Martin-la-Plaine est traversé par l'aqueduc à proximité de celui-ci deux ensembles de gravures rupestres ont été repérés dans les vallons de ''Beaulieu'' et de ''Fontanès'' (croix, cercles, etc…) prenant place sur les parois d'un chemin creux.

Moyen Age

On ne possède aucune vue de places fortes comtales dans l'Armorial Revel étant donné qu'en 1173, le Jarez et la vallée du Gier passent sous la domination de l'Archevêque de Lyon, cédés par les Comtes de Forez. Les indices archéologiques médiévaux sont faibles dans ce secteur, seuls les bourgs fortifiés jalonnant ce paysage sont des marqueurs de la période médiévale. Les châteaux construits en bordure des grands axes de circulation - possibles voies d'invasions - pour surveiller les points stratégiques, ils étaient tous désignés pour être des lieux d'étapes pour les marchands et des points d'implantations des populations.
Le dépouillement des archives (cartulaires, terriers) fournit des mentions sur le réseau routier à l'époque médiévale. On possède des mentions relatives au ''Grand Chemin'' qui traversait Rive-de-Gier, Lorette (ancienne appellation était ''le Reclus''), Saint-Chamond, Saint-Etienne. Une variante de cet itinéraire est connue : après Riverie (nord-ouest de Rive-de-Gier), elle traverse Saint-Romain-en-Jarez, ''Peyrieux''(ouest de Cellieu) et Saint-Chamond par le nord.
Au Moyen-Age, Rive-de-Gier est encore une frontière (*Sancta maria de Ripa Gerii*) . En 1195, l'Archevêque a l'autorisation de faire fortifier la ville. Pour Sain-Romain-en-Jarez, différentes mentions de voies médiévales indiquent qu'elles traversent son territoire, notamment le ''Grand chemin ''venant de Lyon, ainsi qu'une voie venant de Dargoire.
Plusieurs gisements gallo-romains localisés sur la commune de Châteauneuf et de Farnay se situent le long d'une voie médiévale importante dite ''*chemin de Condrieu* (vallée du Rhône) *à Rive-de-Gier*'', l'origine de ce tracé peut remonter à l'époque gallo-romaine, hypothèse avancée par certains. Farnay semble être un carrefour routier secondaire au Moyen-Age. Saint-Chamond apparaît comme carrefour routier important au vue de ces indices et de ces toponymes, tant à l'époque gallo-romaine que médiévale.

Vers 1430, le forez est exsangue, le grand chemin de forez est déserté, les villes nées sur ses bords déclinent, le pôle d'attraction est constitué par les foires de Lyon, qui prennent leur essor à partir de 1460-70.

Dans la vallée du Gier, on ignore la période de l'extraction de la houille (sauf peut-être pour Saint-Genis-Terrenoire : Fournial (1967) pense que ces exploitations ont commencé aux XII-XIV^{ème} siècle).

• Repères historiques sur la commune de Farnay[1] :

Etymologie FARNAY (1173) de FARROUACUM du nom d'homme latin FARRO + suffixe ACUM.
Nom des habitants : les Farnayrots.

Il faut attendre le XII^{ème} siècle pour voir apparaître Farnay dans les textes :

En 1560 nous retrouvons le village avec la construction d'une chapelle. Mais Farnay dépend de la cure de St Paul en Jarez et a perdu son indépendance. Il s'ensuivit une querelle de clochers qui ne trouva sa conclusion qu'en 1791, lorsque l'administration détacha Farnay de St-Paul.

1817, 1ère restauration de l'ancienne chapelle
1847, l'administration enlève à la commune une partie de son territoire : le hameau du Reclus qui descendait jusqu'à la route Saint-Etienne-Lyon pour créer la nouvelle commune de Lorette. C'est la perte de 594 habitants. La paroisse est placée sous le vocable de Saint-Eucher, Archevêque de Lyon.
1848, construction de la maison d'école
1856, les religieuses de la Sainte-Famille bâtissent le pensionnat de jeunes filles, actuellement école publique.

[1] Extrait de « La grande encyclopédie du Forez et des communes de la Loire ».- Edition Horvath

▪ Territoires institutionnels et intercommunalité

Farnay fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saint-Etienne Métropole, constituée le 13 Décembre 2000 par arrêté préfectoral, puis modifié en juillet 2003. La population de Saint-Etienne Métropole compte 390 000 habitants pour 43 communes.
Les compétences obligatoires de Saint-Etienne Métropole regroupent quatre grands axes d'intervention :

- Le développement économique à travers la prise en charge des zones d'activités et actions économiques d'intérêt communautaire.
- L'aménagement de l'espace : schéma directeur et schéma de secteur, zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire, organisation des transports urbains.
- L'équilibre social de l'habitat à travers le Plan Local de l'Habitat.
- La politique de la ville dans la communauté à travers les dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire.

La Communauté d'Agglomération exerce en outre des compétences optionnelles en matière d'aménagement et d'entretien de voirie d'intérêt communautaire (aménagement de parcs de stationnement d'intérêt communautaire), en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie. Elle prend enfin en charge les équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

La commune de Farnay fait également partie du Parc Naturel Régional du Pilat en tant que commune de couronne.

La commune de Farnay dans le périmètre du Scot Sud Loire

PALOGNEUX
ST-JUST EN-BAS
ST-GEORGES EN-COUZAN
CHALMAZEL
SAUVAIN
ST-BONNET LE-COURREAU
CHALAIN-D'UZORE
MORNAND
MAGNEUX-HAUTE-RIVE
ST-PAUL-D'UZORE
PRALONG
CHAMPDIEU
CHATELNEUF
ESSERTINES-EN-CHATELNEUF
ROCHE
VIGNEUX
SA
Loire Forez
GREZIEUX-LE-FROMENTAL
CHALAIN-LE-COMTAL
SAINT-ANDRE LE-PUY
BELLEGARDE EN-FOREZ
CHAZELLES-SUR-LYON
MONTROND LES-BAINS
BOISSET LES MONTROND
UNIAS
CUZIEU
SAINT-GALMIER
L'HOPITAL LE-GRAND
RIVAS
LERIGNEUX
BARD
ECOTAY-L'OLME
MONTBRISON
PRECIEUX
SAINT-THOMAS LA-GARDE
VERRIERES-EN-FOREZ
LEZIGNEUX
SAINT-ROMAIN-LE-PUY
CHAZELLES SUR-LAVIEU
LAVIEU
SAINT-GEORGES HAUTE-VILLE
SURY-LE-COMTAL
SAINT-CYPRIEN
St-Galmier
ANDREZIEUX-BOUTHEON
BONSON
GUMIERES
MARGERIE CHANTAGRET
BOISSET-SAINT-PRIEST
SOLEYMIEUX
ST-JEAN SOLEYMIEUX
SAINT-MARCELLIN EN-FOREZ
SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT
CHENEREILLES
LA FOUILLOUSE
CRAINTILLEUX
VEAUCHE
VEAUCHETTE
CHAMBOEUF
AVEIZIEUX
Pays de
SAINT-BONNET LES-OULES
MARCENOD
SAINT-ROMAIN-EN-JAREZ
SAINT-JOSEPH
DARGOIRE
TARTARAS
SAINT-MARTIN LA-PLAINE
VALFLEURY
FONTANES
SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ
SAINT-HEAND
CHAGNON
GENILAC
RIVE-DE-GIER
CELLIEU
CHATEAUNEUF
LORETTE
SORBIERS
LA GRAND-CROIX
L'HORME
FARNAY
L'ETRAT
LA TOUR-EN-JAREZ
SAINT-CHAMOND
SAINTE-CROIX EN-JAREZ
SAINT-PRIEST EN-JAREZ
LA TALAUDIERE
SAINT-PAUL-EN-JAREZ
PAVEZIN
VILLARS
St-Etienne Métropole
SAINT-GENEST-LERPT
SAINT-JEAN-BONNEFONDS
LA TERRASSE-SUR-DORLAY
SAINT-VICTOR
CHAMBLES
PERIGNEUX
SAINT-ETIENNE
ROCHE-LA-MOLIERE
DOIZIEUX
LA VALLA-EN-GIER
LA RICAMARIE
UNIEUX
GILOIRE
SAINT-PAUL-EN-CORNILLON
LE CHAMBON FEUGEROLLES
PLANFOY
FIRMINY
FRAISSES
LE BESSAT
SAINT-ROMAIN-LES-ATHEUX
TARENTAISE
GRAIX
COLOMBIER
SAINT-GENEST-MALIFAUX
THELIS-LA-COMBE
Monts du Pilat
SAINT-JULIEN MOLIN-MOLETTE
JONZIEUX
LA VERSANNE
BOURG-ARGENTAL
MARLHES
SAINT-REGIS-DU-COIN
SAINT-SAUVEUR EN-RUE
BURDIGNES
LA CHAPELLE -EN-LAFAYE
MAROLS
MONTARCHER
Pays de
St-Bonnet-le-Château
LURIECQ
LA CHAPELLE -EN-LAFAYE
ST-BONNET-LE-CHATEAU
LA TOURETTE
ESTIVAREILLES
ABOËN
ST-MAURICE -EN-GOURGOIS
ST-NIZIER -DE-FOURNAS
USSON-EN-FOREZ
APINAC
ST-HILAIRE-CUSSON-LA-VALMITTE
ROZIER-COTE-D'AUREC
MERLE LEIGNEC

Limite départementale

Périmètre du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial)

epures
l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

1.2. LES DEMARCHES DE PLANIFICATION ENGAGEES SUR LE TERRITOIRE SUPRA COMMUNAL EN LIEN AVEC LE PLU

Maîtrise d'ouvrage Etat

- **DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DE L'AIRE METROPOLITAINE LYONNAISE** (planification stratégique métropolitaine)

Avant-projet de DTA en phase de consultation auprès des personnes publiques et organismes associés à la démarche (donc actuellement non encore opposable aux documents de planification locaux).

Objectifs et principales orientations générales de l'avant-projet de DTA intéressant le territoire stéphanois :

Construire une métropole internationale solidaire, dans l'optique d'un développement durable :

- en misant sur des pôles d'excellence (notamment optique et design pour l'agglomération stéphanoise), dans une logique de « multispécialisation » économique ;

- en développant des fonctions métropolitaines ;

- en organisant une métropole multipolaire autour des agglomérations de Lyon, de Saint-Etienne (en affirmant les pôles de compétences stéphanois) et du Nord Isère ;

- en garantissant l'accessibilité de la métropole, en particulier :
  . en réalisant les contournements autoroutier et ferroviaire fret de Lyon,
  . en réalisant l'A45 et le contournement ouest de Saint-Etienne

- en favorisant la redynamisation des territoires en perte d'attractivité, notamment du centre de Saint-Etienne et des vallées du Gier et de l'Ondaine :
  . en mettant en place une politique foncière au service du renouvellement urbain, de la réhabilitation des friches industrielles et une régulation stricte de l'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles ou naturels périphériques ;
  . en traitant les connexions de l'A45 et du COSE

- en maîtrisant l'étalement urbain tout en conservant une organisation urbaine hiérarchisée en trois grands pôles, villes moyennes, petites villes et bourgs, en donnant priorité à l'accueil de population à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés et équipés en transports collectifs ;

- en localisant les nouveaux pôles d'emploi le long des axes de TC ou à proximité des gares ;

- en mettant en place une offre foncière économique hiérarchisée à deux niveaux, en tenant compte des possibilités d'accueil d'entreprises offertes par la reconquête de friches et la requalification de zones d'activités existantes :
  . des zones d'intérêt métropolitain (au nombre de 14, dont 3 situées en région stéphanoise : l'espace industriel de la plaine du Forez, Saint-Etienne Nord-Est / Saint-Jean-Bonnefonds, Stélytec), les zones technologiques et tertiaires métropolitaines devant être desservies par un axe de TC performant et être labellisées sur le plan environnemental ;

. des zones de niveau intercommunal (trois critères systématiques de choix des sites nouveaux : accès direct depuis le réseau routier existant structurant, facilité d'accès à un centre urbain existant, pour les pôles tertiaires, desserte par un axe lourd de TC) ;

- en conditionnant l'implantation des futurs équipements recevant du public et les centres commerciaux ayant une aire d'attraction de niveau supérieur à celui d'une communauté de communes à l'existence d'une desserte par un axe de transport en commun ;

- en élargissant les périmètres des plans de déplacements urbains pour élaborer des politiques globales de transports, avec une prédominance de la logique urbaine (priorité aux TC) à l'intérieur des contournements routiers des agglomérations ;

- en affirmant les vocations des territoires non urbanisés par la définition d'un réseau maillé d'espaces naturels, agricoles et paysagers, dont les principes, établis schématiquement dans la DTA (voir carte du réseau des espaces naturels et agricoles majeurs), seront à transcrire et préciser dans les SCOT.

- **DOSSIER DE VOIRIE D'AGGLOMERATION** (programmation)

Dossier énonçant la stratégie de l'Etat à long terme en matière d'amélioration de l'offre routière en région stéphanoise, répondant à cinq enjeux prioritaires :

- l'amélioration de l'accessibilité régionale du territoire, en favorisant l'ouverture à l'ouest de Rhône-Alpes ;
- la fiabilisation de la liaison intercités Lyon - Saint-Etienne ;
- la maîtrise des déplacements urbains par la hiérarchisation du réseau de voiries structurantes, visant un allègement du trafic sur les voies rapides existantes, permettant leur requalification, et le renforcement du réseau de transports collectifs (en lien avec le PDU) ;
- la desserte des sites de développement stratégiques ;
- la requalification des paysages industriels et urbains dégradés le long des principaux axes.

Stratégie reposant sur :
- la mise en œuvre d'un schéma d'infrastructures comprenant la réalisation de l'A45 et d'un contournement autoroutier ouest proche de Saint-Etienne ;
- la définition d'un programme de requalification des voies rapides urbaines ;
- la répartition des maîtrises d'ouvrage des infrastructures entre l'Etat, le Département et les communautés ou communes.

Maîtrise d'ouvrage Région

SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DE RHONE-ALPES 2000-2020 (planification stratégique régionale et cadre de contractualisation)

Trame de la charte régionale :

Image forte : Rhône-Alpes, une région interactive.

Quatre grands défis donnant lieu à 14 orientations stratégiques, 15 grands projets d'intérêt régional transversaux et 15 grands projets d'intérêt régional localisés (dont le pôle optique-vision et le développement du design industriel pour Saint-Etienne).

Synopsis :

DEFI	ORIENTATIONS	GRANDS PROJETS TRANSVERSAUX
1. Rhône-Alpes, l'espace du développement personnel et solidaire	- Une région pour choisir et réussir sa vie - Une région solidaire entre générations, entre territoires	- Etablissements d'enseignement : pôles de ressources des territoires - Transports et urbanisme : des objectifs conjugués - Maillage du territoire régional par les TIC - Région de la culture scientifique et technologique
2. Rhône-Alpes, des « clés » pour l'Europe et le Monde	- Faire de Rhône-Alpes une région européenne exemplaire - Construire la « région métropole » européenne et économique - Faire de Rhône-Alpes un espace d'échanges européen et mondial - Faire de Rhône-Alpes une des premières régions de culture et de pratiques internationales - Promouvoir une image mondiale de la région	- Rhône-Alpes/Méditerranée : un grand pôle européen de développement - Faire de Lyon Saint-Exupéry un aéroport international de premier rang - L'espace logistique européen - La région de l'ouverture et des compétences internationales
3. Rhône-Alpes, la haute qualité régionale	- La haute qualité des entreprises et de l'appareil productif - La haute qualité de la recherche et de la technologie - La haute qualité urbaine dans le cadre de la vie quotidienne - La haute qualité de l'environnement	- La région des sciences et de l'invention - La région exemplaire de la qualité du développement urbain - La région : pôle européen des activités industrielles et services liés à l'environnement - « La montagne rhônalpine 2002-2020 » - La région des grands lacs de France
4. Rhône-Alpes, la région des « territoires intelligents »	- La région « réseau des réseaux » de villes et de territoires - La région de la transformation sociale et territoriale - La région des grands projets stratégiques	- Le maillage du territoire régional - Une offre régionale d'expertise, d'animation, de méthodes pour le développement et l'aménagement des territoires

Maîtrise d'ouvrage intercommunale

CHARTE D'OBJECTIF 2010 DU PARC NATUREL REGIONAL DU PILAT

La vocation définie par les signataires de la charte du Parc Naturel Régional du Pilat correspondant aux communes de la couronne (dont fait partie la commune de Farnay) vise globalement à affirmer le rôle de première couronne naturelle du Pilat en :

- marquant une limite franche avec les villes proches
- accueillant des bâtiments et des activités dans les bourgs et villages regroupés et de qualité, dont les zones d'extension sont limitées
- offrant aux citadins proches, des sites naturels accueillants où ils peuvent se détendre
- protégeant les sites naturels d'intérêt patrimonial, en particulier ceux qui ne peuvent pas supporter d'importantes fréquentations

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU SUD LOIRE (planification stratégique territoriale / loi SRU)

Démarche engagée depuis 2001, initiée et pilotée par la Conférence du Sud Loire.

Le syndicat mixte pour l'élaboration du SCOT a été créé par arrêté préfectoral le 19 mai 2004. La mise en place de l'exécutif du syndicat mixte datant du 25 octobre 2004.

Celui-ci comprend 117 communes dont les communautés d'agglomération de Saint Etienne Métropole et de Loire Forez, les communautés de communes du Pays de Saint Galmier et des Monts du Pilat (canton de Saint Genest-Malifaux), la commune de Chazelles-sur-Lyon.

L'entrée en application de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) en 2000, modifiée par la loi UH (Urbanisme et Habitat) en 2003, intégrait dans le code de l'urbanisme un nouvel outil de planification, le SCOT, pour répondre à des objectifs de développement durable, de mixité sociale et urbaine, de solidarité entre les territoires notamment urbains et ruraux.
Son champ d'action recouvre la coordination dans l'espace et dans le temps des politiques d'habitat, de transport, d'équipement, de développement économique, d'environnement… au service d'un projet global de territoire.

L'élaboration d'un SCOT est une double nécessité pour la région stéphanoise : elle reste une des rares grandes agglomérations françaises qui ne s'est jamais dotée d'un schéma directeur pour planifier son développement ; en l'absence de SCOT, les demandes d'urbanisme sont soumises à la contrainte de constructibilité limitée et les PLU soumis à une lourde procédure de dérogation, prononcée par le préfet, après consultation de la commission des sites.

Le document qui sera issu de la démarche :
- fixera un certain nombre d'orientations et de règles pour l'aménagement de l'espace et les politiques publiques, notamment :
  - l'équilibre entre zones à urbaniser et zones naturelles, agricoles et forestières,
  - les objectifs de mixité sociale, transports collectifs, équipements commerciaux ou économiques,
- précisera les grands projets d'infrastructures de communications d'équipement et de service et leurs impacts,
- pourra prévoir l'utilisation prioritaire des espaces constructibles existants, la « reconstruction de la ville sur la ville », avant l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation ou pourra lier la réalisation de quartiers nouveaux à la création de transports collectifs,
- pourra proposer des outils d'optimisation des politiques publiques comme un syndicat mixte de transport afin d'offrir un meilleur service en mutualisant les moyens.

Maîtrise d'ouvrage communautaire (Saint Etienne Métropole)

PROJET DE TERRITOIRE DURABLE / AGENDA 21 (projet stratégique d'agglomération)

Réflexion engagée par Saint-Etienne Métropole, traduisant la volonté d'une vision à long terme des politiques communautaires dans une démarche concertée de projet économique, social, urbain et environnemental durable pour l'agglomération stéphanoise, et visant notamment à atteindre 8 finalités découlant des orientations des sommets de la terre de Rio, Kyoto ou Johannesburg :
- assurer un développement économique local continu et profitant à tous ;
- préserver et valoriser les patrimoines locaux ;
- économiser et valoriser les ressources naturelles ;
- assurer la santé publique ;
- assurer l'équité, la qualité et l'accessibilité des usages du territoire ;
- développer le lien social entre les usagers du territoire ;
- favoriser la démocratie locale ;
- organiser une gestion stratégique, concertée et transversale des territoires.

Affichage en 2003 de premières orientations de développement déclinables en un programme d'actions contractuelles avec l'Etat et la Région dans le cadre d'un contrat d'agglomération / CDRA.

CONTRAT D'AGGLOMERATION / CDRA (projet stratégique d'agglomération et programmation contractuelle)

Le Projet d'agglomération a fait l'objet d'une première formalisation en juin 2003, dans le cadre de la contractualisation « C.D.R.A. » avec la Région Rhône-Alpes.

Le Projet s'organise autour de 3 axes :
axe 1 - réussir le repositionnement économique du territoire et renforcer sa compétitivité
axe 2 - reconquérir la ville et donner une attractivité nouvelle à l'agglomération
axe 3 - agir pour un développement solidaire, équilibré et durable.
.

INVENTAIRE DES SITES A TRAITER (programmation)

Il s'agit d'un inventaire des sites d'intérêt communautaire à traiter dans un objectif de requalification et d'amélioration de l'image du territoire, donnant lieu à l'établissement d'un programme pluriannuel d'actions d'aménagement, de maîtrise d'ouvrage répartie selon la nature des opérations entre Saint-Etienne Métropole et les communes concernées.

Autres démarches de planification et programmation thématique :

LE PROGRAMME LOCAL D'HABITAT

l'habitat et le renouvellement du tissu urbain

La stratégie de Saint-Etienne Métropole en matière d'habitat est construite autour de 3 axes :

- politique foncière en faveur du renouvellement urbain
- politique de soutien aux réhabilitations requalifiantes
- politique d'aide à l'ingénierie, l'innovation et la qualité de l'habitat.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération n'interviendra pas avec une logique « de guichet », mais engage la commune à proposer un projet urbain pour le ou les quartier(s) concerné(s), dans le respect des objectifs déterminés sur le secteur.

Pour le secteur du Gier, le PLH (Programme Local de l'Habitat) a identifié les enjeux suivants :

- développer l'attractivité résidentielle dans le fond de vallée afin de limiter l'érosion démographique
- poursuivre le renouvellement urbain du tissu ancien en traitant les secteurs les plus dégradés
- adapter l'offre de logements sociaux dans les grands quartiers d'habitat social : Fonsala (Saint-Chamond), le Grand Pont (Rive-de-Gier) …
- **maîtriser l'étalement urbain sur les coteaux.**

PDU

Le Plan de Déplacements Urbains approuvé au printemps 2004 aborde les déplacements de manière globale : articulation urbanisme/transport, transports en commun, réseau de voirie, intermodalité, stationnement, modes doux et de proximité, …
Par ailleurs, le PDU fait l'objet d'une déclinaison territoriale pour chacun des secteurs de l'agglomération : le Plan de Déplacements de Secteur du Gier a été validé récemment par Saint-Etienne Métropole.

1°) **Articuler urbanisme et transport …**

Le Plan de Déplacements Urbains préconise de **structurer le territoire** de l'agglomération **autour des infrastructures et réseaux de transport existants ou projetés**.
Cette volonté s'affirme à travers trois « mots d'ordre », à décliner dans les politiques communales d'urbanisme :

- *. maîtriser le développement urbain : il ne s'agit pas de bannir les extensions péri-urbaines mais de réfléchir à leur implantation, leur importance, mais aussi leur densité et les possibilités de rabattement sur un transport collectif performant (par exemple, via un pôle d'échanges)*
- *. densifier les tissus urbains autour des centralités existantes et des arrêts de transport collectif*
- *. structurer les pôles d'échanges en véritables espaces urbains : la création d'un pôle d'échanges représente une opportunité pour favoriser le renouvellement urbain autour de ce lieu et permettre le développement d'un centre urbain attractif.*

2°) **Hiérarchiser le réseau de voirie**

La méthode dite de « hiérarchisation d'un réseau de voirie » permet de préciser la fonctionnalité souhaitée des différentes voies (c'est-à-dire l'usage souhaité des voies, qui ne se base ni sur le trafic constaté ni sur la domanialité) à l'échelle d'une agglomération, d'un secteur géographique ou d'un espace urbain.
Le PDU propose un schéma de hiérarchisation du réseau de voirie de l'agglomération. Il s'agit d'un schéma de principe, qui est décliné dans chaque Plan de Déplacements de Secteur.

3°) **Les transports en commun - l'intermodalité**

Le principe développé dans le PDU est la mise en place d'un réseau de transport en commun sur l'ensemble du territoire de Saint-Etienne Métropole. Ce réseau sera organisé pour desservir au mieux les pôles d'échanges, afin de favoriser l'intermodalité (passer d'un mode de transport à un autre). Pour le Gier, les pôles d'échanges sont les 2 gares SNCF (St-Chamond et Rive-de-Gier) sur lesquelles il est proposé de « rabattre » les voyageurs potentiels des communes situées sur les coteaux avec une tarification adaptée. Le réseau des « cars rouges » est intégré à ce schéma et desservira le fond de vallée avec une priorité vers les pôles d'échanges.
Plus spécialement sur Rive-de-Gier, le Plan de Déplacements de Secteur a validé le principe d'un réaménagement de la gare routière, voire son déplacement au plus proche de la gare SNCF.

4°) **Organiser le stationnement**

- Dans les pôles d'échanges, la compétence en matière de stationnement relève de Saint-Etienne Métropole.
Ainsi, au pôle d'échanges de Rive-de-Gier, la Communauté d'Agglomération souhaite la mise en place d'un système réservant les places de stationnement aux utilisateurs du pôle.

- En dehors des pôles d'échanges, le stationnement reste de compétence communale. Toutefois, le PDU propose des outils adaptés pour améliorer le stationnement dans les communes. Ainsi, le centre de Rive-de-Gier a été identifié comme un « pôle d'attraction », dans lequel les objectifs sont de favoriser le stationnement des résidants, inciter les migrants à stationner dans les parcs relais ou les parcs de stationnement situés en périphérie du centre et inciter les visiteurs à ne venir stationner dans le centre que pour une courte durée.

- D'autre part, Saint-Etienne Métropole s'est engagé, d'ici 2008, à étudier la mise en place de parking de « covoiturage » à proximité des échangeurs de l'A47, dont celui du Sardon.

5°) **Développer les « modes doux » (marche à pied, vélo, rollers)**

- De manière générale, Saint-Etienne Métropole engage la commune à favoriser l'usage des modes doux pour les déplacements de proximité.

- Par ailleurs, l'objectif du PDU est de lancer un plan vélo, constitué d'itinéraires à aménager en priorité. Un projet de réseau cyclable structurant à l'échelle de Saint-Etienne Métropole a été défini. Celui-ci comprend différents types d'aménagements cyclables :

- des axes urbains : itinéraires continus, implantés en fond de vallée et en milieu urbain dense, desservant en priorité des pôles d'échanges, des établissements scolaires, des quartiers d'habitation et des zones d'activités économiques
- des itinéraires d'entrée et de sortie d'agglomération, à réaménager
- des itinéraires plus ruraux à vocation essentiellement sports-loisirs, à jalonner.

Au titre des axes urbains, sur Rive-de-Gier, une première approche a identifié comme itinéraire cyclable potentiel la voie principale de la ZAC Brunon Valette, puis la RD88 en centre ville. Une étude prévue pour 2006 devrait permettre de préciser ces options.

SCHEMA DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

Depuis une trentaine d'années, le commerce de l'agglomération stéphanoise, comme celui du Département de la Loire, connaît des transformations fondamentales. L'offre commerciale, diversifiée et bien répartie sur le territoire, est concurrencée par des pôles qui se sont développés en périphérie des centres urbains, à proximité des axes de circulation. Ces mutations ont été subies et gérées au coup par coup. Il est donc utile de prendre en compte ces évolutions afin de faire les bons choix de développement commercial pour les années à venir.
Dans cet objectif, la Communauté d'Agglomération a élaboré une charte d'orientations stratégiques de développement commercial, qui propose pour le secteur Gier :

- la maîtrise des pôles commerciaux périphériques
- le renforcement des centres villes de St-Chamond et Rive-de-Gier.

Cette charte doit guider les avis de Saint-Etienne Métropole pour les autorisations en Commission Départemental d'Equipement Commercial.

SCHEMA DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Saint-Etienne Métropole a validé un schéma de développement touristique, qui se décline en 4 axes :

- structurer l'offre touristique, autour de 3 filières :
  . le tourisme technique, axé sur le design
  . le tourisme urbain et culturel, d'affaire et de congrès

. le tourisme de nature et de plein air

- mettre le territoire en valeur et en scène :
  . mise en œuvre d'un Plan Lumière, comprenant l'élaboration d'une charte lumière, la mise en lumière des sites préalablement définis, des principes d'éclairages évènementiels
  . identification et aménagement de belvédères
- bâtir une image fédératrice
- mettre en place une organisation locale :
  . notamment, création d'un office de tourisme de pôle.

Au titre du Plan Lumière, parmi les sites retenus, figure l'ancien pensionnat de Farnay

SCHEMA DIRECTEUR DES DECHETS ET CONTRATS DE RIVIERE

Démarches engagées sur le territoire

Le schéma page suivante a pour objectif de situer le Plan Local d'Urbanisme par rapport aux autres documents élaborés à des échelles supra-communales.
Il met en perspective les liens entre les différentes politiques territoriales, depuis le niveau communal jusqu'au niveau régional.

Pour chaque document, sont identifiés :

- le territoire concerné
- le maître d'ouvrage
- les obligations de compatibilité
- l'état d'avancement.

L'articulation entre les documents de planification " du P.L.U. au S.R.A.D.T. "

QUEL TERRITOIRE ?	QUI	FAIT	QUOI ?	OU EN EST-ON ?
la région Rhône-Alpes	**Région**	élabore	**Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire** (SRADT) de Rhône-Alpes 2000-2020	*délibération du Conseil Régional prenant acte du document d'analyse prospective : 27 septembre 2002*
l'aire métropolitaine lyonnaise	**Etat**	élabore	**Directive Territoriale d'Aménagement** (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise	*(en cours : DTA non encore opposable) avant-projet approuvé le 18 décembre 2003 en Comité Interministériel d'Aménagement Du Territoire (CIADT)*
le Sud-Loire	**4 intercommunalités** (Saint-Etienne Métropole, Loire-Forez, Pays de Saint-Galmier, Monts du Pilat) + commune de **Chazelles-sur-Lyon**, **constituées en Syndicat Mixte**	élaborent	**Schéma de Cohérence Territoriale** (SCOT) du Sud-Loire	*Syndicat Mixte du SCOT du Sud-Loire créé par arrêté préfectoral du 19 mai 2004*
le Massif du Pilat	**Syndicat Mixte du Parc naturel régional du Pilat**	élabore	**Charte d'objectif 2010 du Parc**	*Arrêté ministériel du 06/02/2001*
l'agglomération stéphanoise	**Saint-Etienne Métropole Communauté d'Agglomération**	élabore	**Projet d'Agglomération** *. un premier socle de projet a été élaboré dans le cadre de la contractualisation "CDRA" avec la Région . ce projet fait le lien entre les politiques thématiques listées ci-dessous* **Agenda 21** *l'Agenda 21 viendra enrichir le Projet d'Agglomération* **Plan de Déplacements Urbains (PDU)** **Programme Local de l'Habitat (PLH)** schéma de développement touristique charte d'orientations stratégiques de développement commercial	*Projet d'Agglomération : document "proposition d'orientations pour un contrat d'objectifs" élaboré en juin 2003* *Agenda 21 : en cours* *approuvé le 17 mai 2004 par le Conseil de Communauté* *document-cadre stratégique validé le 21 décembre 2002 par le Conseil de Communauté* *plan d'actions validé le 11 décembre 1999 par le Conseil de Communauté* *validée le 13 septembre 2004 par le Conseil de Communauté*
la commune	***de***	***F A R N A Y***	***révise son PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)***	*Projet approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12/01/07*

QUEL TERRITOIRE ?	QUI	FAIT	QUOI ?	OU EN EST-ON ?

↔ **obligation légale de compatibilité entre les documents de planification**

CDRA **Contrat de Développement Rhône-Alpes**

1.3 DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE

1.3.1 Le contexte démographique dans lequel s'inscrit la commune de Farnay

- *Evolution de la population :*

  Malgré certaines disparités, les résultats du recensement de la population en 1999 montre un net fléchissement du nombre d'habitants sur l'ensemble de l'aire géographique dont dépend la commune de Farnay.
  Après une légère croissance de +1% de la population dans le département de la Loire entre 1982 et 1990, le recensement de 1999 marque une baisse de - 3%.
  Dans l'aire du Scot, l'évolution suit une courbe similaire avec une baisse légèrement plus importante - 3,3%, pour un total de 509 700 habitants en 1999.
  En revanche, dans SEM la décroissance est constante depuis 1975 et accentuée depuis 1990 : - 6,3% entre 1990 et 1999, pour un total de 384 042 habitants en 1999.
  Dans le Gier, on note un accroissement constant de la population de 1975 à 1990, puis une baisse de -1,41% entre 1990 et 1999 qui ramène le nombre d'habitants à celui de 1975 : 88043 habitants.
  Cette relative stabilité du secteur Gier masque des disparités importantes :
  - *Le fond de vallée connaît une décroissance constante, qui s'est accentuée depuis 1990 : -4,4%. D'autre part, les habitants du fond de la vallée représentaient 80 % de la population du Gier en 1990 et aujourd'hui environ 75 %.*
  - *Les coteaux montrent une démographie en constante accroissement mais qui marque cependant un fléchissement depuis 1990 : + 8,94% (contre + 14% sur les périodes censitaires précédentes).*

- *Jeunesse :*

  L'indice de jeunesse (le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) montre un indice similaire entre le département et SEM (1,03), tandis que le Gier présente une population plus jeune (1,21). Là encore subsistent des disparités entre les coteaux qui présentent une population assez jeune (1,65) et le fond de vallée plus âgée (1,11).

- *Taille des ménages :*

  Pour toutes les aires de comparaison, la taille des ménages est en constante décroissance. La taille moyenne étant en moyenne de 2,6 ou 2,7 en 1990 pour passer à 2,4 ou 2,5 en 1999.

1.3.2 Evolution de la démographie dans la commune de Farnay

- **Une constante progression de la population depuis 1975**

	1975	1982	1990	1999
Farnay	446	879	982	1 139
Variation totale		+ 433	+ 103	+ 157
Variation annuelle		+ 13,9 %	+ 1,4 %	+ 1,8 %

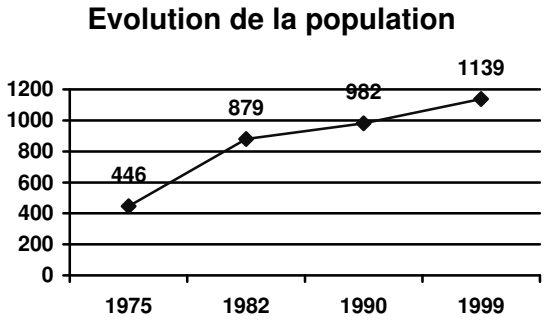
Source INSEE RGP 99

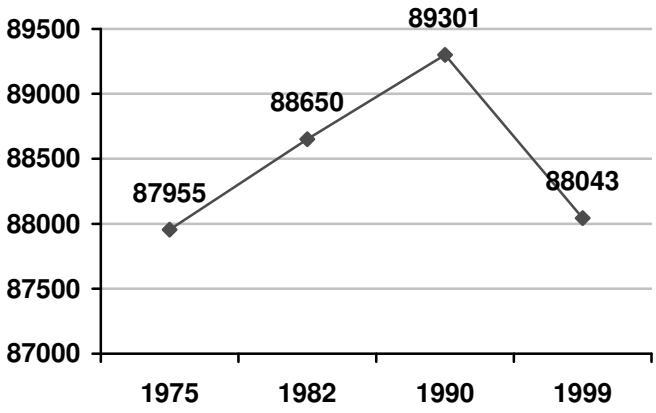
Après une forte évolution de la population entre 1975 et 1982 (+ 433 habitants en 7 ans), la commune poursuit sa progression mais à un rythme beaucoup moins important (1,8 % par an entre 1990 et 1999).
Le secteur du Gier, quant à lui, accuse une forte baisse de la population (plus importante que celle constatée sur l'ensemble du sud Loire) sur la dernière période. Aussi, entre 1990 et 1999, la perte de population en fond de vallée n'est plus compensée par le gain de population sur les communes des coteaux.

A titre de comparaison

	Canton de Rive de Gier	Vallée du Gier	Département
Population 99	26 482	88 448	728 090
Variation 90/99	0 %	- 1,4 %	- 2,4 %

Source : INSEE 99





Source INSEE RGP 99

Evolution de la population dans la commune de Farnay

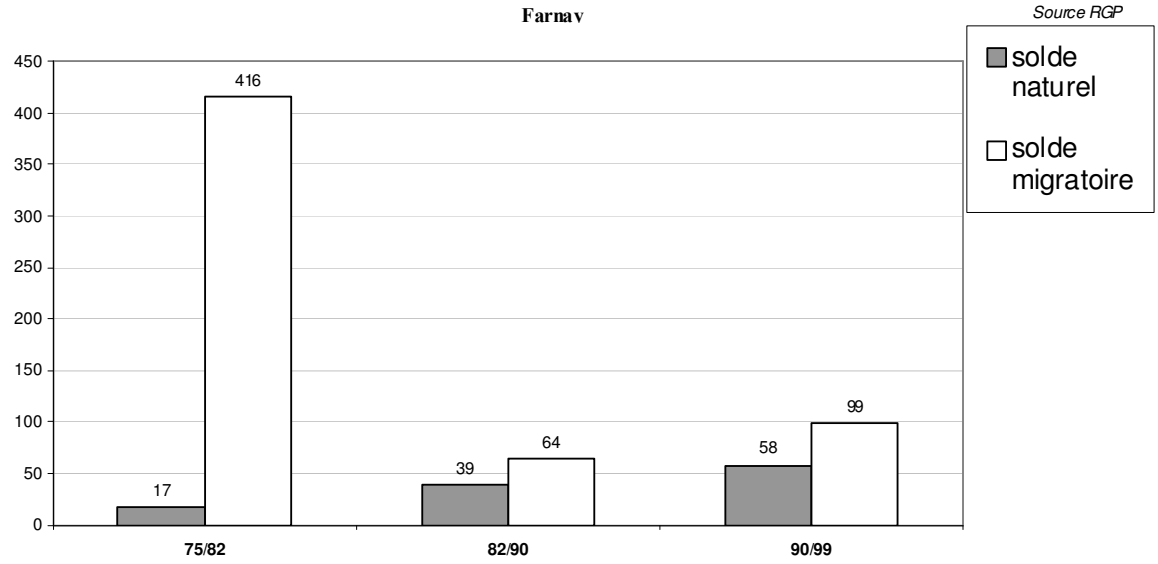
Evolution de la population dans le Gier (coteaux + vallée)

- **Composantes de la variation 1990/1999 : Evolution du solde migratoire**

solde migratoire

Solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs sur la commune
Solde naturel : différence entre les naissances et les décès

Solde migratoire : + 99
Solde naturel : + 58
Total : + 157
Source INSEE RGP 99



Source INSEE RGP 99

La commune entre 1975 et 1982 s'est beaucoup développée grâce à la venue massive de population extérieure (+ 416 entre 1975 et 1982).
Depuis, le gain de population est encore lié, à l'arrivée de nouveaux ménages, mais de façon bien moindre.

- **Structure de la population par âge : une tendance au vieillissement de la population**

1999	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 et +	**Total**
Farnay	324	287	387	111	29	
	28,5%	*25,2%*	*34%*	*9,8%*	*2,5%*	***100%***
Gier (vallée + coteaux)	16 819	18 019	16 199	9 532	5 646	
	25,4%	*27,2%*	*24,5%*	*14,4%*	*8,5%*	***100%***

Source INSEE RGP 99 (population communale)

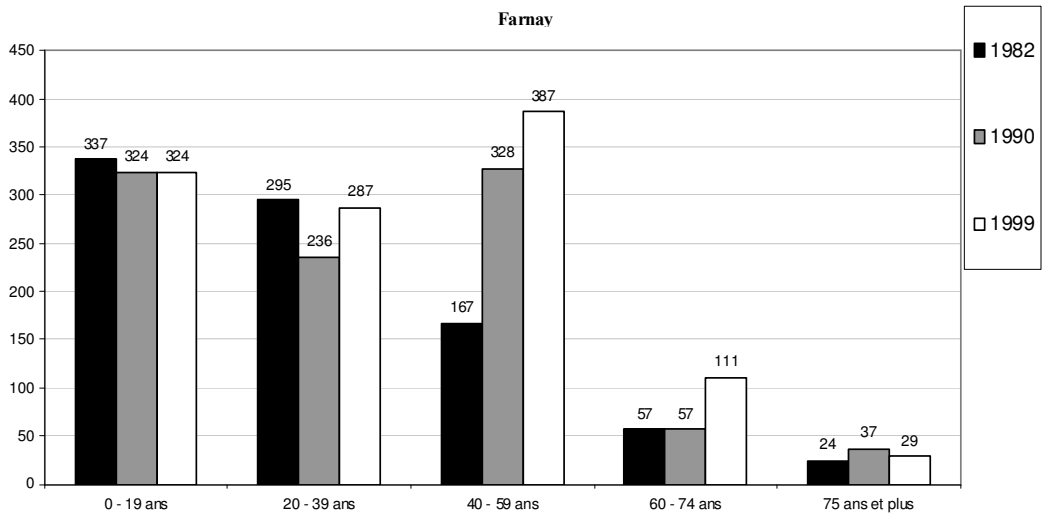
En 1999, la population de la commune de Farnay est un peu plus jeune que dans le Gier. En effet la tranche d'âge des 0 - 19 ans est plus élevée et la part des plus de 60 ans est plus faible. D'ailleurs, l'indice de jeunesse (rapport entre le nombre des - 20 ans et le nombre des + de 60 ans) sur la commune est actuellement de 2,31 contre 1,65 en moyenne pour les coteaux et 1,1 pour le fond de la vallée.

- **Evolution de la population par âge sur la commune de Farnay**

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +	**Total**
1982	337	295	167	57	24	
	38,3%	*33,5%*	*19%*	*6,5%*	*2,7%*	***100%***
1990	324	236	328	57	37	
	33%	*24%*	*33,4%*	*5,8%*	*3,8%*	***100%***
1999	324	287	387	111	29	
	28,5%	*25,2%*	*34%*	*9,8%*	*2,5%*	***100%***

Source INSEE RGP 99

Depuis 1982, la population sur la commune vieillit. En effet, les tranches d'âge des 0-35 ans diminuent tandis que les 40-59 ans progressent de manière importante.
D'autre part, il est à noter une diminution des plus de 75 ans, lesquels ne trouvent pas de structures adaptées pour rester dans la commune.



- **Evolution du nombre de ménage**

Secteurs	Nombre de ménages en 1990	Nombre de ménages en 1999
Farnay	310	389
	+ 25,5 %	

Source INSEE RGP 99

La commune, entre 1990 et 1999, gagne 79 ménages supplémentaires, soit une progression de + 25,5 %. Ce phénomène est lié à la progression de la population sur la commune, mais il peut aussi s'expliquer par les effets des nouveaux modes de vie : décohabitation, ménages monoparentaux, célibataires, divorcés….

En effet, on constate une forte augmentation des ménages de petite taille même si, dans la commune, la taille moyenne de ces ménages (2,93) en 1999 reste plus importante que dans la la région stéphanoise (2,46).

Farnay	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers et +
1990	36 *11,6%*	66 *21,3%*	79 *25,5%*	84 *27,1%*	34 *11%*	11 *3,5%*
1999	45 *11,6%*	121 *31,1%*	94 *24,2%*	89 *22,9%*	32 *8,2%*	8 *2%*

Source INSEE RGP 99

• **Fiscalité**

Le taux de foyers fiscaux, imposés sur le revenu, est de 65% à Farnay, contre 51 % pour Loire Sud.

Le revenu net imposable moyen des foyers fiscaux est de :

- 122 458 francs (18 669 €) à Farnay
- 92 890 francs (14 1618 €) pour les coteaux du Gier
- 75 596 francs (11 524 €) pour la vallée du Gier

Source INSEE RGP 99

• **Evolutions scolaires : une certaine stabilité des effectifs**

					TOTAL						**TOTAL**
	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans		CP	CE1	CE2	CM1	CM2	
1999/2000					**39**						**82**
2000/2001	11	17	18	10	**56**	13	26	16	9	12	**76**
2001/2002	9	11	16	17	**53**	9	12	23	9	12	**65**
2004/2005	6	10	15	21	**52**	23	13	19	12	11	**78**

Source : éducation nationale

Depuis 1999, les effectifs scolaires restent stables.

Conclusion :

La population de la commune de Farnay est toujours en progression, mais à un rythme moins soutenu que par le passé, dans un contexte général de déprise démographique.

1.3.3 Emploi et économie : le Contexte dans lequel s'inscrit la commune de Farnay

- *Part de la population active :*

Dans toutes les aires de référence dont dépend la commune de Farnay, la part de la population active est en légère augmentation entre les deux derniers recensements :
- *44 % dans le département*
- *44 % dans le SCOT*
- *43 % dans SEM*
- *42 % dans le fond de vallée.*

En revanche, seuls les coteaux du Gier (dont fait partie la commune de Farnay) présentent une augmentation très significative de la part de la population active : 47 % en 99, contre 44 % en 1990.

Avec 3.892 emplois perdus entre 1990 et 1999, le niveau d'emploi s'est réduit de -3% sur le territoire de Saint Etienne Métropole.
C'est dans la ville centre que le recul de l'emploi est le plus sensible avec près de 5 400 *emplois perdus (soit une baisse de –6%). Le niveau de l'emploi est resté pratiquement stable dans les secteurs Ondaine et Gier, tandis que le secteur nord enregistre une progression soutenue de l'emploi (+11%).*
Pendant la même période, le nombre des chômeurs s'est accru de 7,2% (soit 1700 demandeurs d'emplois de plus) et la population active occupé a reculé de –4,8% (soit 7 100 actifs occupés de moins).
Le territoire de Saint Etienne Métropole compte en 1999 plus de 140 000 actifs occupés dont la majorité (87%) travaillent sur le territoire.
La ville centre est le plus gros générateur de déplacements domicile /travail : près de 20 000 actifs viennent quotidiennement des différents secteur de l'agglomération pour y travailler. Globalement, le territoire constitue un pôle d'emplois (il y a plus d'emplois que d'actifs occupés) : 27 000 emplois sont occupés par des actifs résidant en dehors des limites de SEM. Cependant, les actifs de l'agglomération sont plus de 6% à travailler en dehors de SEM. Ainsi, dans le Gier, 5000 actifs vont travailler quotidiennement dans le Rhône, pour seulement 400 dans la Plaine du Forez.

1.3.4 L'emploi et l'économie sur la commune de Farnay

- **La population active : 51 % de la population totale**

La population active à Farnay est de 582 personnes, en 1999, et représente 51 % de la population totale. Ce pourcentage est supérieur à celui observé dans le fond de vallée (42 %)
Entre 1990 et 1999 la population active a augmenté de 19 % sur la commune, contre seulement 3,86 % sur l'ensemble du Gier (vallée + coteaux).
Le nombre de chômeurs, quant à lui, a baissé. En effet, en 1999 la commune comptait 37 chômeurs contre 40 en 1990.

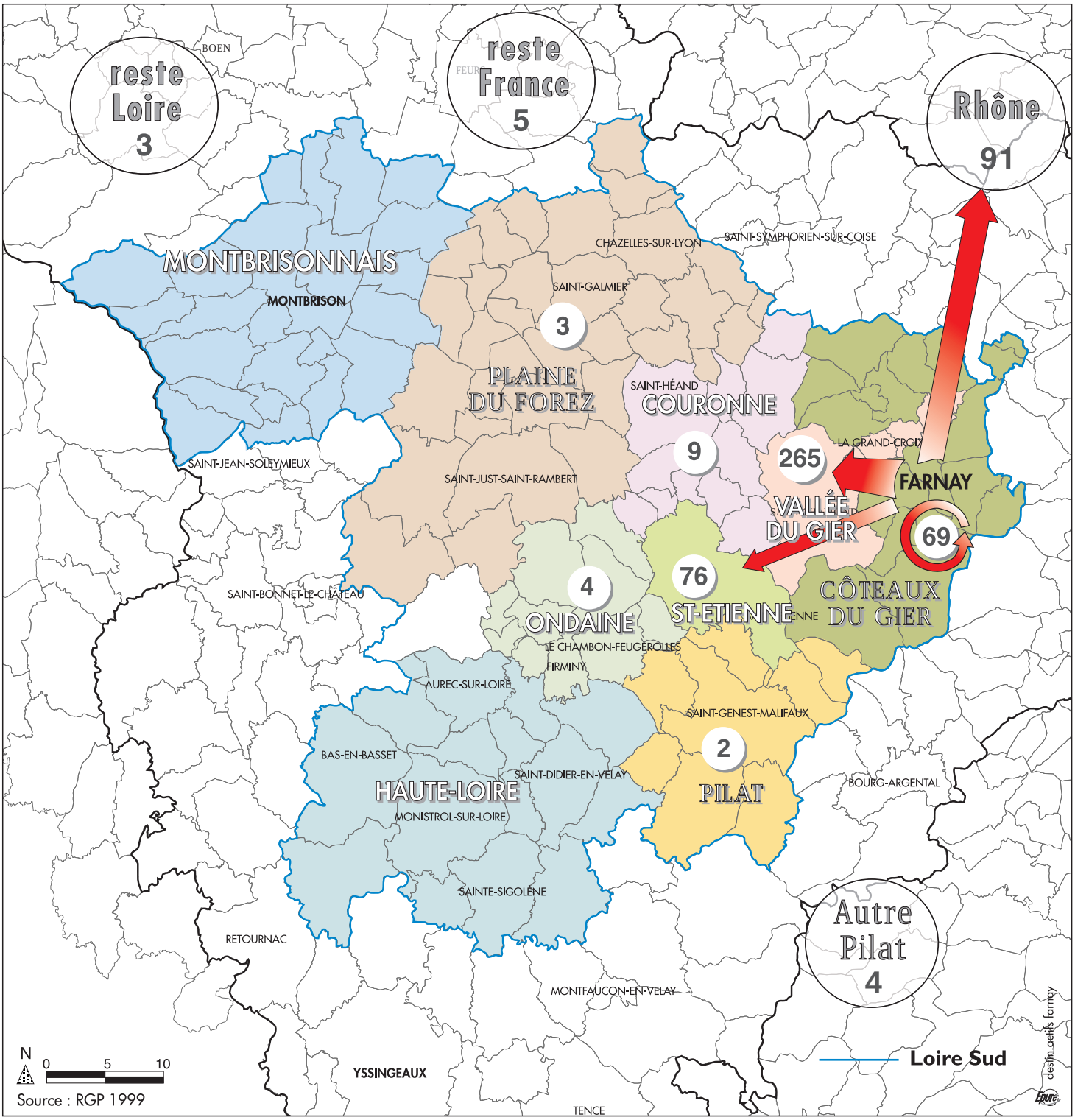
Source INSEE RGP 99

- **Migrations alternantes**

La commune comptabilise 582 actifs ayant un emploi.
50 % d'entre eux travaillent dans la vallée du Gier et surtout à Saint-Chamond. Les autres vont travailler à Saint-Etienne (14%), dans le Rhône (17%), et dans la commune (7%).

Notons que 68 actifs ayant un emploi travaillent à Farnay, la moitié d'entre eux réside dans la commune.

DESTINATION DES ACTIFS DE LA COMMUNE DE FARNAY



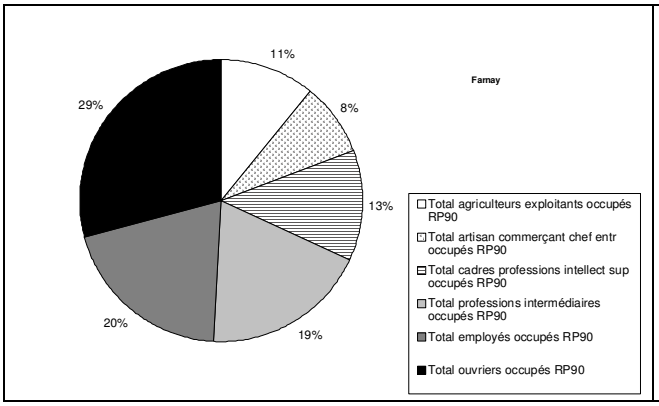
Cette carte a été réalisée à partir d'un total d'actifs résidant dans la commune de 531 personnes

Le nombre total d'actifs ayant un emploi, résidants dans la commune = 582 dont 36 travaillent à Farnay.
Reste 546 travaillant dans une autre commune ou département.

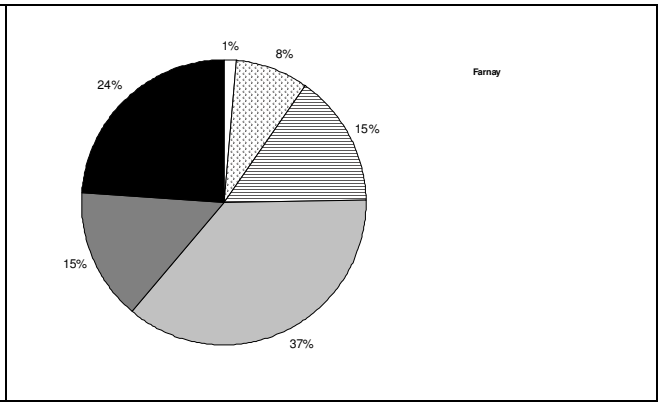
- **La répartition par catégorie socioprofessionnelle**

	1990	1999
Agriculteurs exploitants	10,9%	1,5%
Artisans, commerçants, chef d'entreprise	8,2%	8,2%
Cadres	12,7%	14,9%
Professions intermédiaires	19,1%	36,6%
Employés	20%	14,9%
Ouvriers	29,1%	23,9%

Source RGP 1999



Répartition de la population par catégories socio-professionnelles
1990

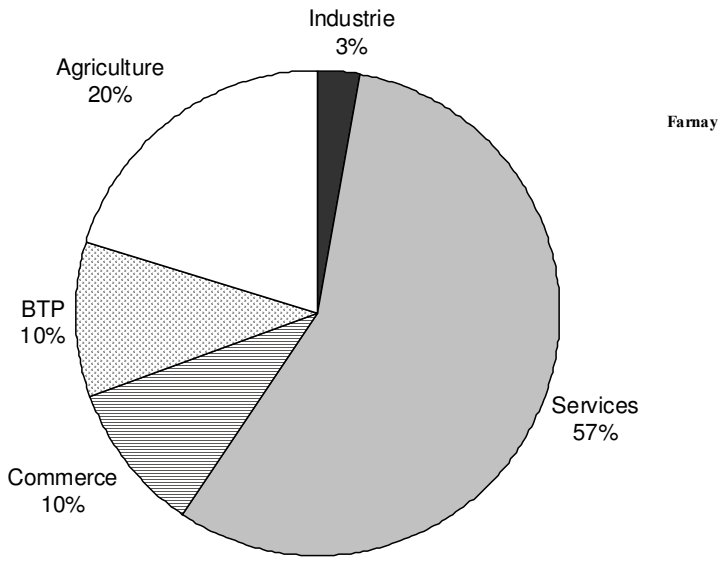


Répartition de la population par catégories socio-professionnelles
1999

En 1999, la structure socio-professionnelle comporte une majorité de professions intermédiaires (37 %), et d'ouvriers (24%).
Cette répartition a évolué entre 1990 et 1999 où on assiste à une diminution des agriculteurs, des employés et des ouvriers, au profit des professions intermédiaires et dans une moindre mesure des cadres.

En 2000, la commune comptabilise 9 entreprises (sources assedic)

- **Répartition des entreprises de la commune par secteurs d'activités en 2000**



Les services et l'agriculture sont les principaux secteurs d'activité de la commune.

Source : Sirene 2000

- **L'activité agricole**

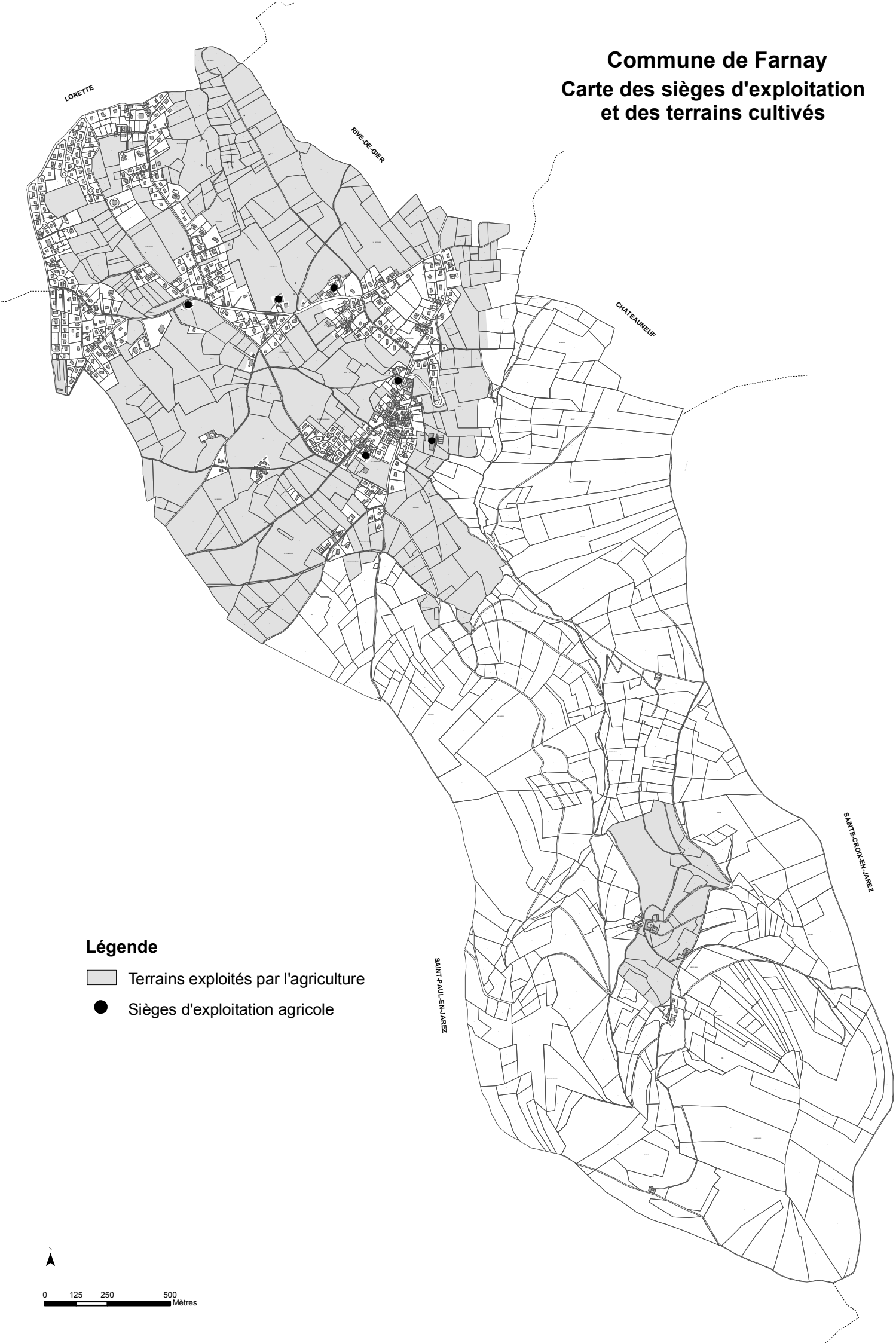
Les chiffres du dernier recensement général agricole datant de 2000 indiquent que plus d'1/3 de la surface communale est exploitée par des agriculteurs.
La Surface Agricole Utilisée (SAU) représente 267 hectares pour 5 exploitations professionnelles. Sur cette surface, 40% soit 104 ha sont réservés aux terres labourables et 60% soit 161 ha sont destinés aux pâtures (STH) avec un nombre total de vaches de 100 têtes.

Cette activité semble rester jeune et dynamique puisque 38 % des exploitants et co-exploitants ont - de 40 ans et 14 % ont entre 40 et 55 ans

<u>Conclusion</u> :
L'activité agricole est encore dynamique sur le territoire de Farnay, mais le commune dispose également d'un tissu d'activité de services.

Commune de Farnay

Carte des sièges d'exploitation et des terrains cultivés



Légende

- Terrains exploités par l'agriculture
- Sièges d'exploitation agricole

N

0 125 250 500 Mètres

1.3.5 Le logement : le contexte de la commune de Farnay

- *Nombre de résidences principales*

Le nombre de résidences principales occupées s'est accru de 4% sur l'ensemble de la région stéphanoise entre 1990 et 1999. Cependant, Saint Etienne et l'Ondaine ont connu un phénomène inverse de baisse du nombre de logements.

Dans le Gier, en 1999 on compte 34 000 résidences principales occupées, c'est 2 000 de plus qu'en 1990, soit une progression de 6%

- *Le taux de vacance*

Dans l'agglomération stéphanoise, le taux de vacance s'est aggravé entre les deux recensements : il est passé de 7 à 8%, le nombre de logements inoccupé ayant progressé plus vite que le nombre total de logements.

En 1999, dans le Gier, le taux de vacance est de 7%, c'est-à-dire inférieur à celui constaté sur Saint-Etienne Métropole qui est de 9%.

- *Type de logements*

Le parc de résidence principale de la région stéphanoise est constitué de 38% de maisons individuelles.

Dans le Gier, c'est plus de la moitié du parc total de logements qui est constitué de maisons individuelles.

- *Logement social*

Dans la région stéphanoise, l'INSEE a recensé en 1999, 22,3% de logement social dans le parc, dont 85% se concentre dans l'ancien « couloir industriel » (fond de vallée de l'Ondaine, du Gier et St Etienne).

Dans le Gier, on recense, en 1999, 10 300 logements HLM, soit 27% du parc social de Saint-Etienne Métropole

Source INSEE RGP 99

- **Le statut d'occupation des logements en 1999 : un parc essentiellement constitué de résidences principales**

NB : Ce tableau comporte 3 catégories (résidence principale, résidence secondaire, logement vacant). L'INSEE a utilisé, pour le recensement de 1999, une 4ème catégorie intitulée « autres ». Cette dernière n'a pas été prise en compte pour permettre la comparaison sur plusieurs années. C'est pourquoi le total des 3 catégories principales ne correspond pas exactement au total de l'ensemble du parc.

	Ensemble du parc	Résidence principale	Résidence secondaire	Logement vacant
Farnay	**406**	389 **96%**	8 **2%**	8 **2%**
Gier (coteaux + vallée)	**37 810**	34 199 **90,4%**	799 **2,1%**	2 597 **6,9%**

Source INSEE RGP 99

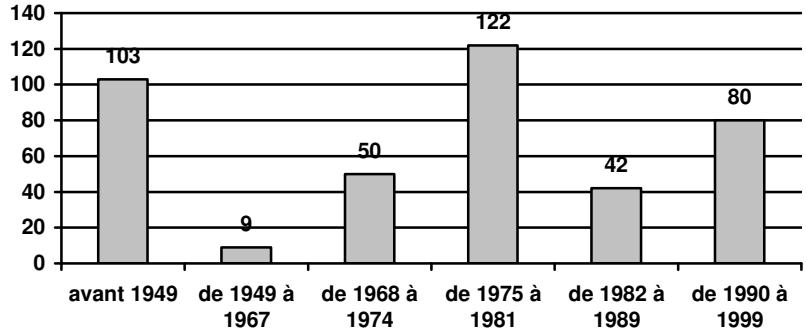
Le parc de logements de Farnay est essentiellement composé de résidences principales (96 %) contre 90 % pour le Gier.
Il s'agit d'un parc de logement récent puisque 72 % des logements ont été construits après 1968.
Le tissu ancien semble s'être renouvelé puisque la part des logements vacants est faible (2 %).

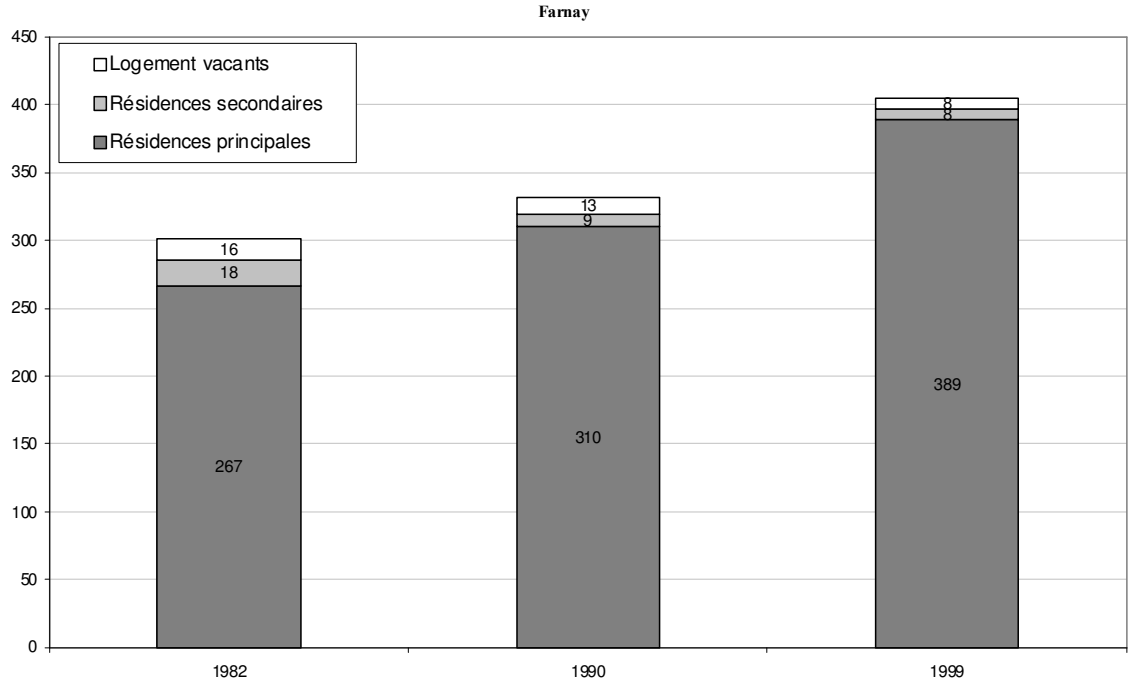
Farnay	**Ensemble du parc**	Résidence principale	Résidence secondaire	Logement vacant
1982	**301**	88,7%	6%	5,3%
1990	**338**	91,7%	2,7%	3,9%
1999	**406**	96%	2%	2%

Source INSEE RGP 99

Entre 1982 et 1999 les résidences principales ont augmenté en dépit des résidences secondaires et on constate une forte diminution de la vacance.

Date de construction des logements





Source INSEE RGP 99

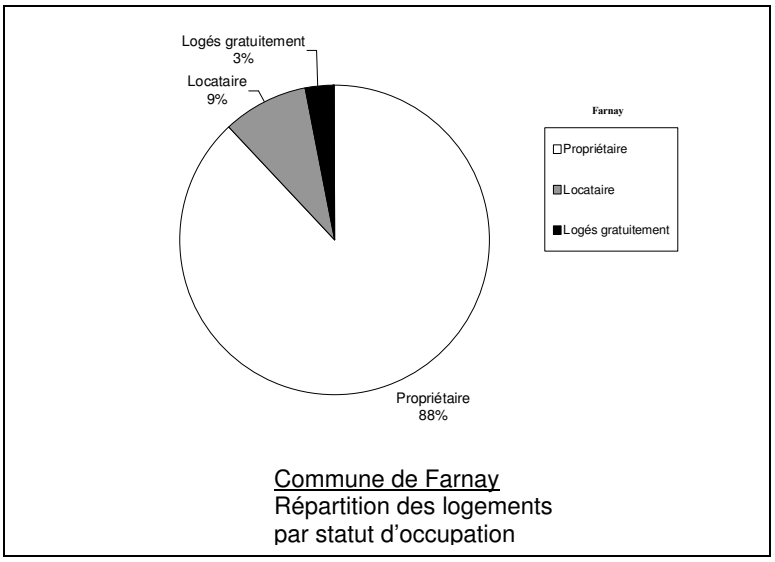
- **Typologie du parc : les maisons individuelles représentent la quasi-totalité des résidences principales**

	Total des résidences principales	**Maison individuelle ou ferme**	**collectif**	**autre**
Farnay	**389**	375 **96,4%**	10 **2,6%**	4 **1%**
Gier (coteaux + vallée)	**34 199**	15 477 **45,2%**	17 871 **52,3%**	851 **2,5%**

Source INSEE RGP 99

Commune spécifique rurale, le parc de logements de Farnay est majoritairement composé de maisons individuelles à 96%, contre 45 % dans le Gier.
Notons que le parc HLM, au 1er janvier 2000, ne représente aucun logement sur la commune (*source : EPLS DRE*).

- **Le statut d'occupation en 1999 :**



Commune de Farnay
Répartition des logements
par statut d'occupation

Source INSEE RGP 99

Plus des 3/4 des ménages sont propriétaires de leur logement, ce qui est typique des communes péri-urbaines.
On compte toutefois 9 % de locataires. Cette forme d'habitat est de plus en plus prisée dans ce type de communes (personnes âgées, jeunes couples..).

- **Des logements confortables**

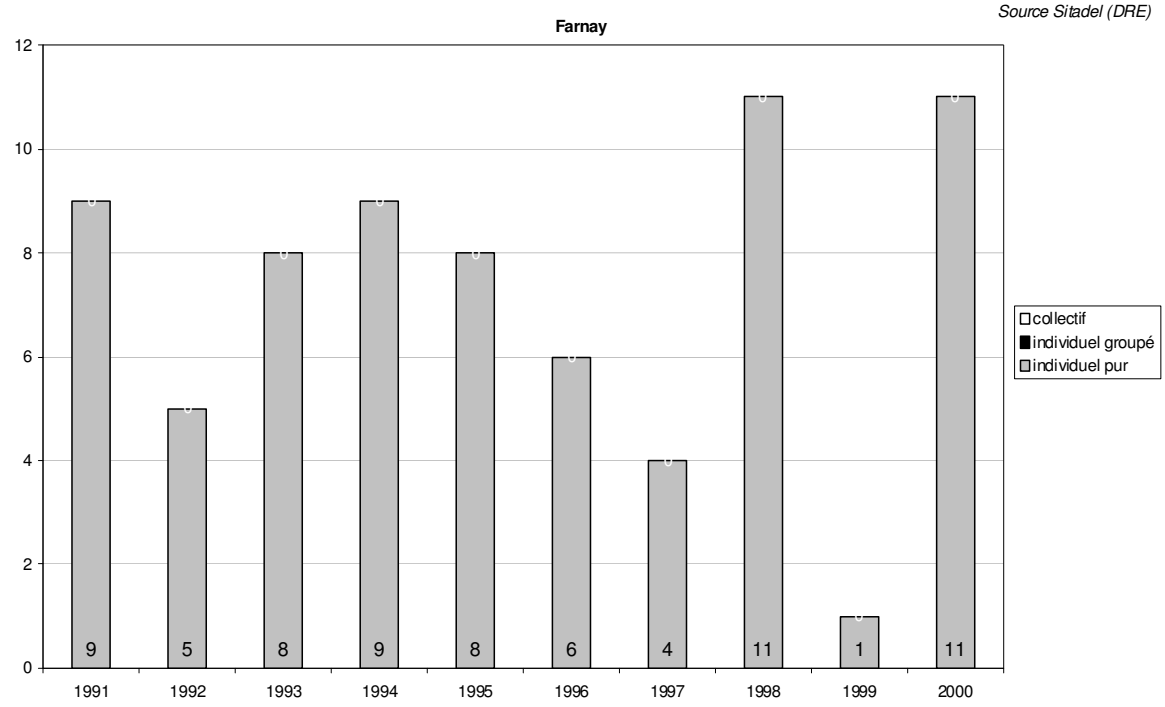
	Ni douche ni baignoire ni w-c intérieurs
1999	4 soit 1% du parc

Source INSEE RGP 99

Le parc de logements semble confortable puisque seulement 1 % des logements ne possèdent ni douche, ni baignoire, ni w-c intérieurs (ce degré de confort est un peu moins important que pour l'ensemble du Gier : 0,76 %).

- **La construction neuve : nombre de logements commencés de 1991 à 2000 : une moyenne de 7,7 logements par an**

Source Sitadel (DRE)



Source sitadel (DRE)

Le nombre de logements commencés est de 77 logements sur 10 ans, soit une moyenne de 7,7 logements par an.

Le rythme de construction est exclusivement basé sur la promotion de l'habitat individuel.

- **Taille des résidences principales**

Taille des résidences principales en 1999	Total	**1 Pièce**	**2 Pièces**	**3 Pièces**	**4 Pièces**	**5 Pièces et +**
Farnay	**389**	3 **0,8%**	15 **3,9%**	46 **11,8%**	129 **33,1%**	196 **50,4%**

Source INSEE RGP 99

La part des grands logements (5 pièces et plus) est importante (50 %) en effet, les maisons individuelles sont de taille conséquente.

<u>Conclusion :</u>
Commune spécifiquement rurale, Farnay dispose d'un parc de logement majoritairement composé de maisons individuelles (à 96 %).
Actuellement, le rythme moyen de constructions est d'environ 7 logements par an.

1.4 ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET URBAIN

1.4.1 Le contexte dans lequel s'inscrit la commune de Farnay

La vallée du Gier orientée nord-est/sud-ouest sépare les Monts du Pilat au sud et les monts du Jarez au nord. Côté Pilat, après les collines bordant la vallée, les reliefs sont assez abrupts entrecoupés de vallées profondes et encaissées par les ruisseaux venant du Pilat se jeter dans le Gier. Côté Monts du lyonnais, les reliefs plus doux, sont constitués de collines et de plateaux.

Le développement urbain de la vallée du Gier s'est essentiellement opéré durant le 19ème siècle grâce à l'essor industriel. Les contraintes de relief de cette étroite vallée ont conduit à la constitution d'une armature urbaine très linéaire, ponctuée aux deux extrémités par un pôle urbain : Saint-Chamond à l'est et Rive-de-Gier à l'ouest, qui regroupent les plus grands équipements. Entre ces deux pôles, il s'est constituée une agglomération linéaire et continue composée d'activités et de centres anciens en fond de vallée, de quelques grands ensembles d'habitat social et de vastes développements pavillonnaires récents sur les coteaux.

- *Les paysages du secteur Gier sont assez contrastés :*

- En fond de vallée le paysage est complexe et souvent de qualité médiocre composé d'immeubles d'habitat anciens implantés le long des voies (RD 88), de grandes infrastructures (autoroute, voie ferrée), de nombreuses installations industrielles. Les deux centres situés aux extrémités présentent de véritables qualités paysagère et urbaine.
- Les coteaux offrent des paysages doucement vallonnés, couverts de prairies et d'arboriculture au nord, avec de nombreuses vues intéressantes sur la vallée et sur les deux massifs bordant la vallée du Gier. Ces paysages, marqués par les bourgs anciens, sont aujourd'hui en voie de modification car fortement prisés pour l'implantation d'habitat individuel.

1.4.2 L'environnement sur la commune de Farnay

- **Les éléments géographiques et naturels**

- La géologie

La plus grande partie du sol de la commune de Farnay se caractérise par des formations géologiques appartenant à la série monoclinale du Pilat. En effet au sud d'une ligne allant du réservoir situé à proximité du lieu-dit « le Milieu » jusqu'à Grataloup, le substratum est constitué de roches cristalophylliennes dominées par plusieurs types de Micaschistes. La partie nord, quant-à elle repose sur un sous-sol composé de grès houiller typique de l'ensemble du bassin stéphanois et de la vallée du Gier.

- La topographie

Située sur le versant nord du Massif du Pilat, la commune possède un dénivelé important d'environ 500 mètres, et se caractérise par des espaces de fortes déclivités dépassant les 30 % notamment dans le secteur du crêt de « Montieux » et du bois de « Ban » et ponctuellement de part et d'autre du vallon de l'Egarande.

Le point culminant (795 mètres), se situe à l'extrémité sud de la commune (au Crêt du Bois du Ban) et le point bas (301 mètres) se trouve en limite nord (à proximité du lieu-dit « Grataloup »).

Les ¾ du territoire communal sont marqués par un relief abrupt s'adoucissant au nord, au contacte de la vallée du Gier dans le secteur du « Plat du Puy »



- L'hydrographie

La commune présente une hydrographie très simple avec un seul bassin versant, celui du ruisseau « d'Egarande » qui conditionne l'ensemble de l'écoulement superficiel hormis le ruisselet des Combes situé au nord (lieu-dit « les Zigues ») qui rejoint directement le Gier sur la commune de Lorette.

L'Egarande prend sa source sur le territoire communal sur les pentes du crêt de Montieux, puis s'écoule vers le nord en direction de la vallée du Gier. Il reçoit au niveau du lieu-dit « Font du Bur » les eaux d'un ruisselet venant du lieu-dit « Neufond ». Après être passé à proximité du bourg, il quitte la commune par le nord-est avant de rejoindre le Gier (marquant ainsi la limite entre les communes de Châteauneuf et Rive-de-Gier)

- Le contexte climatique

Du fait d'un dénivelé conséquent, Farnay est soumis à des variations de températures importantes.
Le climat est de type semi-montagnard avec une amplitude annuelle supérieure à 16°C et un nombre de jours de gelée moyen avoisinant 80.
La pluviosité se situe entre 650 et 700 mm/an.
Le cycle des précipitations est marqué par la présence d'orages du mois de mai au mois de septembre. Ces pluies intenses entraînent des risques d'altération des sols et d'érosion. Les chutes de neige s'étalent de novembre à mars.
L'orientation dominante des vents se calque sur le relief avec une canalisation du flux dans la vallée du Gier.

- La couverture boisée

D'après l'image satellitaire SPOT THEMA d'août 1999, les espaces naturels représentent environ 46% du territoire communal soit 342 hectares contre seulement 7% pour l'urbain et 47% pour les espaces à vocations agricoles ou prairiaux.
Situés principalement au sud et à l'est de la commune, les espaces naturels se divisent en deux catégories :

- une masse forestière importante d'environ 241 ha. Les bois sont hétérogènes mêlant feuillus (principalement dans le bois de Ban) et résineux (principalement dans le bois de Nantas)



Bois au-dessus de l'Egarande

- des landes et fourrés constitués de bruyères, genêts, fougères et thym serpolet, on les trouve notamment au lieu dit « Font du Bur ». Avec 101 ha, elles couvrent 14% du territoire communal et sont situées sur les terrains les plus pauvres dotés des sols les plus minces.



landes et fourrés

- Les espaces agricoles

La commune est fortement marquée par l'agriculture. Elle est surtout présente dans le nord de la commune, sur le versant peu escarpé de la vallée du Gier.

L'espace agricole au nord de la commune



Notons également au sud du bourg un bocage résiduel implanté sur des pentes parfois très abruptes.



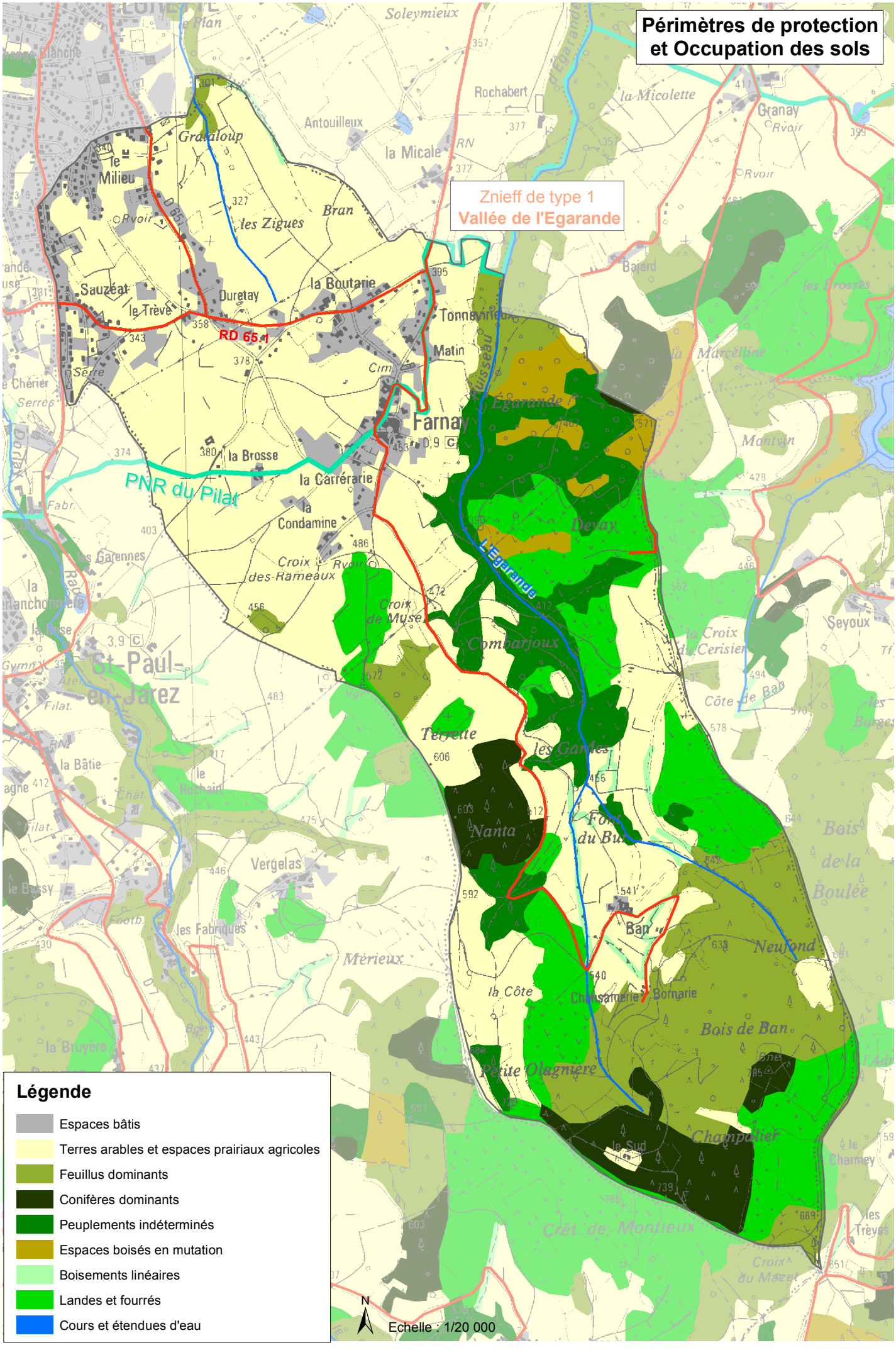
Un bocage encore représentatif

- Les périmètres de protection des milieux naturels

La commune de Farnay est concernée par une ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques) de type 1 longeant le cours du ruisseau de « l'Egarande ».
Ce site présente une avifaune caractéristique de la chênaie. La présence de reptiles et de batraciens rares a été signalée dans cette vallée encaissée et sauvage.

<u>Appartenance au Parc Naturel Régional du Pilat :</u>

La partie sud de la commune comprenant le village, fait partie du Parc Naturel Régional du Pilat. A ce titre, les espaces concernés sont classées « zone de repos et aire de protection des espaces naturels »
Dans son projet de territoire, le Parc a déterminé des vocations de territoire et une stratégie d'intervention. Farnay appartient à un secteur dénommé la couronne. Sa vocation est de rester un espace rural et d'affirmer son rôle de première couronne naturelle du Pilat.


Périmètres de protection et Occupation des sols
Znieff de type 1
Vallée de l'Egarande
PNR du Pilat
RD 65.1
L'Egarande
Farnay
St-Paul-en-Jarez
Légende
Espaces bâtis
Terres arables et espaces prairiaux agricoles
Feuillus dominants
Conifères dominants
Peuplements indéterminés
Espaces boisés en mutation
Boisements linéaires
Landes et fourrés
Cours et étendues d'eau
N
Echelle : 1/20 000

Ainsi, la commune de Farnay possède un milieu naturel riche important pour la qualité du cadre de vie de la commune et de celui de toute la vallée.

- **Les contraintes techniques, risques et nuisances majeurs**

- Les risques de feux de foret

Suites aux incendies survenus récemment (Sainte-Croix-en-Jarez en 1988 ou Saint-Julien-Molin-Molette en 2000), des parades ont été prises. Il s'agit :

- d'aménager la forêt (équiper la forêt avec des pistes, des points d'eau, replanter des espèces pyrorésistantes, débroussailler, regrouper les habitations…) ;
- de résorber les causes d'incendie (contrôler l'écobuage et les décharges, réoccuper la forêt par des activités agropastorales) ;
- de sensibiliser la population (informer les résidents, les promeneurs et campeurs sur les risques liés aux feux de camps, barbecue, mégots, détritus…).

Face à ce risque, la commune a décidé de prendre certaines mesures telles que la fermeture de chemins pédestres dans les périodes de sécheresse.

Notons également que la tempête de décembre 1999 a fragilisé les forêts et a accru les risques d'incendie en raison du bois mort subsistant.

- Les contraintes techniques, risques et nuisances liés aux espaces aménagés

<u>la pollution de l'air</u>

Bien que l'Ampasel (Association de Mesure de la Pollution atmosphérique de Saint-Etienne et du département de la Loire) ne dispose pas d'appareils de mesure de la pollution de l'air sur le territoire de Farnay, il apparaît intéressant de s'appuyer sur les données issues du réseau de capteurs disséminés sur l'agglomération stéphanoise pour caractériser l'air de la commune.

Données de l'année 2000 : l'indice Atmo moyen est de 3.9 sur une échelle allant de 1 (très bon), à 10 (très mauvais).
Il est à noter que depuis 1997, cet indice moyen n'a cessé de diminuer sur l'agglomération stéphanoise. L'année 2000 a été marquée par une diminution des journées considérées de « qualité médiocre » avec un indice maxi de 7 au lieu de 8 les années précédentes. Cette amélioration se traduit aussi par 62 jours supplémentaires de bonne qualité de l'air sur l'agglomération stéphanoise.

A titre indicatif, l'ozone est dans 63% des cas le responsable des mauvais indices journaliers, suivent le dioxyde d'azote avec 25% et les particules avec 12%.

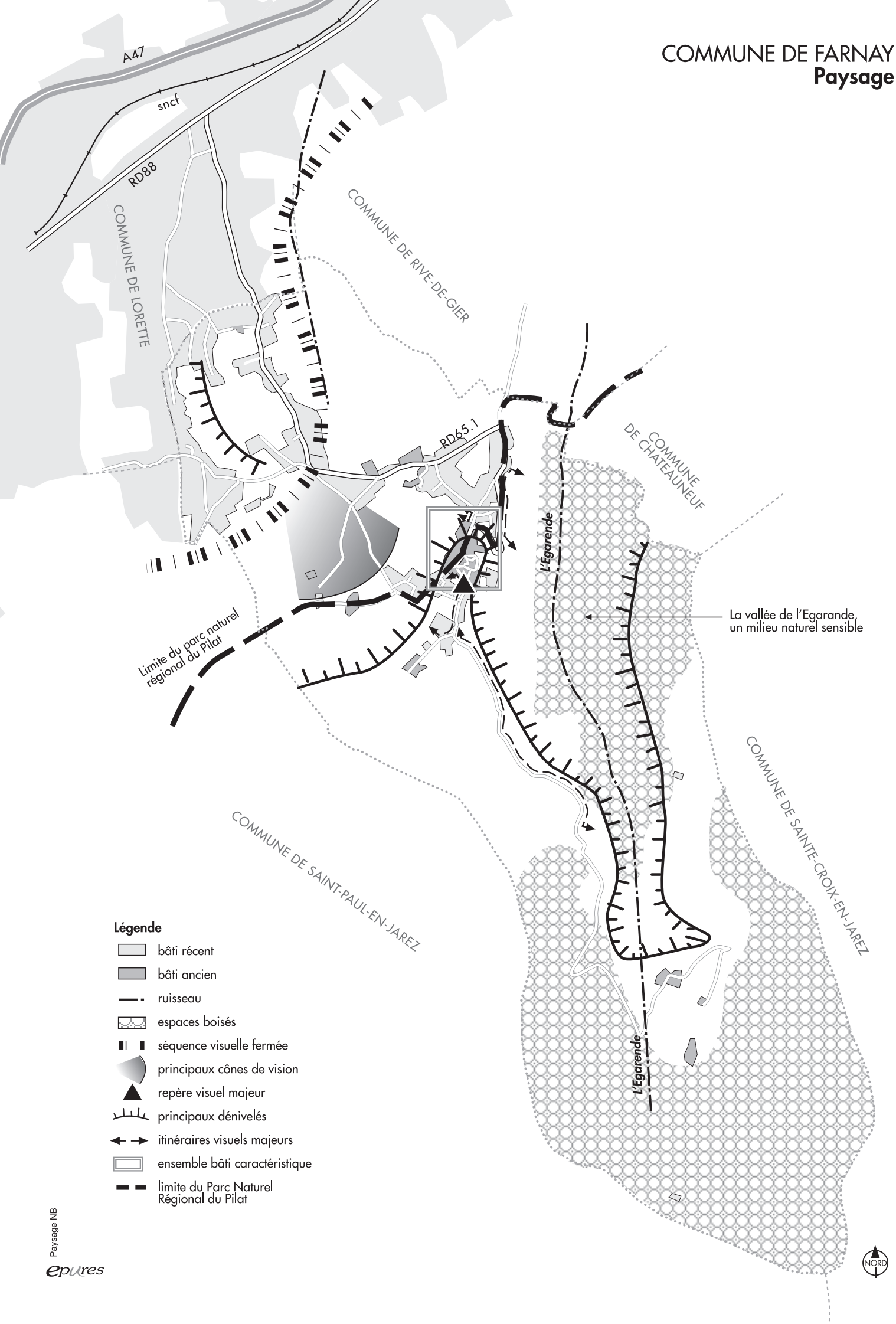
<u>L'environnement sonore et les nuisances</u>

Selon le nouveau classement départemental des voies bruyantes approuvé le 15/01/2002, la commune de Farnay n'est pas soumise à des nuisances sonores importantes.

<u>La qualité des rivières</u>

Selon le Réseau de Bassin de Données sur l'Eau (RBDE) de l'Agence de l'eau Loire-Bretagne, aucune station de mesure de la qualité des eaux n'est présente sur le cours des rivières parcourant le territoire de Farnay

COMMUNE DE FARNAY
Paysage



Paysage NB

epures

Les sites et sols pollués

Le territoire de Farnay n'est concerné par aucun site pollué.

Les risques et nuisances technologiques

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) et le Dossier communal synthétique (DCS), la commune de Farnay n'est soumise qu'à un seul risque naturel lié aux incendies de forêt.

Les concessions minières

La concession minière du Martoret a été renoncée par arrêté ministériel en date du 29/11/1999.
Un dossier a été transmis à la communr au cours de la procédure d'arrêt des travaux miniers (aléas faibles et vulnérabilité moyenne).
Il est consultable en mairie.
Il précise les restrictions de précaution à prendre en compte.

Conclusion :

Avec des milieux naturels et agricoles largement représentés en quantité (93% du territoire communal) et en qualité (ZNIEFF de type 1, appartenance au Parc Naturel Régional du Pilat), Farnay possède un environnement de qualité garant de la qualité de son cadre de vie, et de celui de l'ensemble de la vallée du Gier.

1.4.3 La structure urbaine de la commune de Farnay

- Le paysage construit de la commune :

Commune spécifiquement rurale, la structure urbaine de Farnay est composée :

- d'un village ancien composé de grosses maisons de ville et d'anciens corps de ferme (caractéristiques du Pilat), dont une est encore en activité, implantées sur un promontoire dominant la vallée du Gier.
Cette implantation particulière est un élément caractéristique du paysage bâti de la commune

- d'un tissu d'habitat récent de type péri-urbain (principalement sous forme d'habitat pavillonnaire). Cette urbanisation s'est développée de part et d'autre du bourg, mais aussi en limite de Lorette et de Saint-Paul en Jarez, le long des principaux axes routiers (RD 65 et rue des Sources) au nord de la commune.

- d'un bâti isolé correspondant à d'anciens corps de fermes dans les secteurs de la «Brosse», de la « Condamine » et de Ban qui sont peu en activité aujourd'hui.

-de sièges d'exploitation agricoles situés ….

- Le patrimoine architectural

La commune ne dispose pas de bâtiments classés à l'inventaire des monuments historiques, néanmoins, le village de Farnay est caractéristique des villages du Pilat (bâtisses et clôtures en pierres sèches…) et concentre les principaux bâtiments d'intérêt architectural.
D'anciens corps de ferme digne d'intérêt sont également dispersés sur le territoire. On trouve également d'anciennes loges notamment dans le secteur de «Trève» au nord de la commune.

Aussi, les services de la DRAC Rhône Alpes ont recensé plusieurs sites pouvant présenter des vestiges archéologiques et dans lesquels ils souhaitent être consultés lorsqu'il s'y déroule des travaux. Il s'agit :

- du bourg de Farnay (site médiéval : bourg central ; église mentionnée dés le XIIe s ; maison forte datant du XVIème siècle)
- La Croix des Rameaux sur La Condamine (site gallo-romain)
- La Carrérarie (site gallo-romain)
- La Boutarie / La Prudenche – Côte 396 (site gallo-romain)
- Tonnevirieux/ La Prudenche (site gallo-romain)

Ces sites sont repérés sur le plan des servitudes, pièce n° 7b1 du dossier de PLU.

- Les équipements, services et l'appareil commercial :

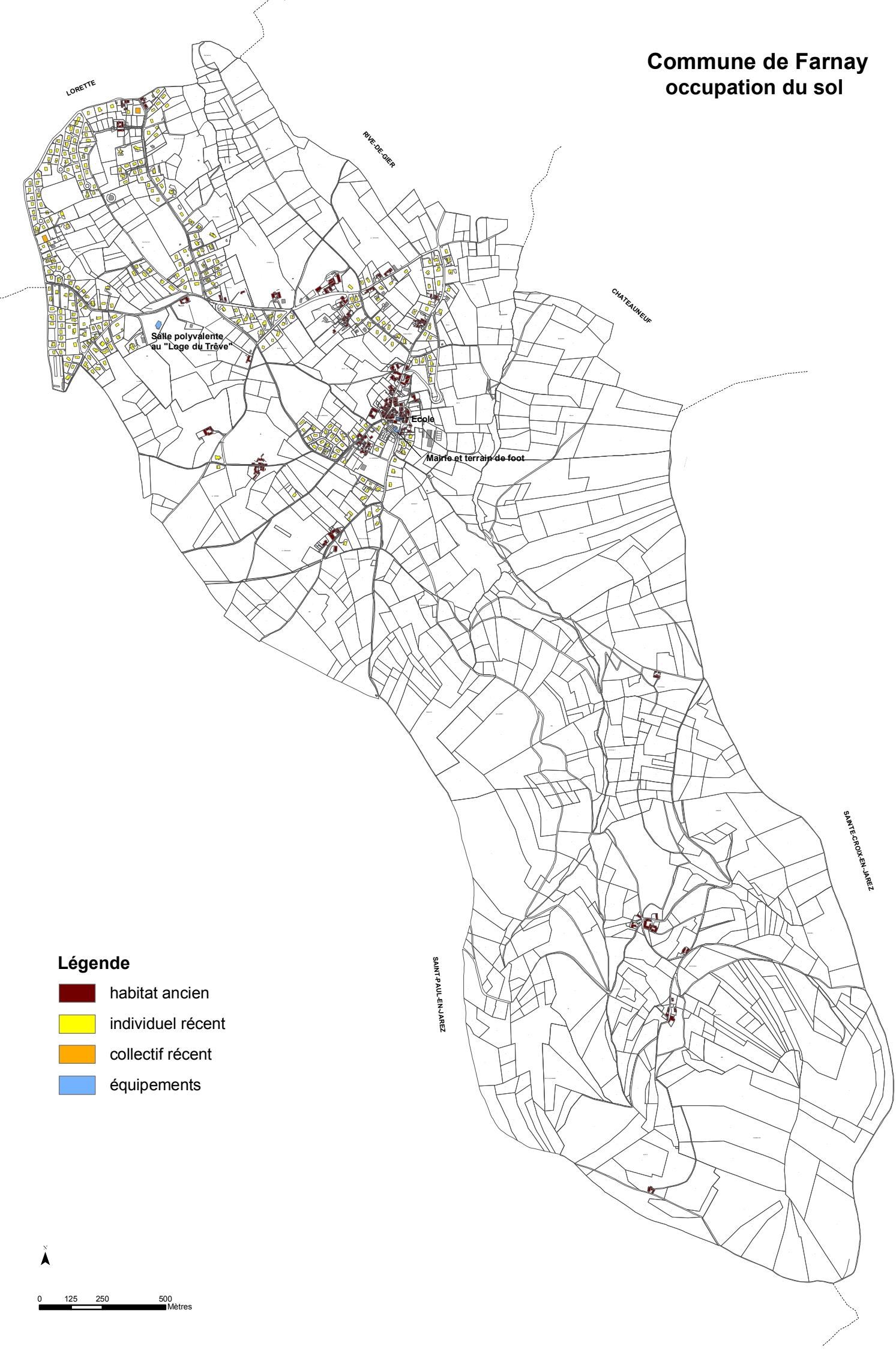
- Les commerces et services :

La commune ne dispose d'aucun commerce sur son territoire. Seul un café restaurant (sur le point de fermer) a été recensé dans le centre-bourg.
Du fait de la proximité de la commune avec la vallée du Gier, les habitants de Farnay bénéficient de tous les commerces, services et équipements dont ils ont besoin.

- Les équipements publics :

La commune dispose d'une école maternelle et primaire logée dans le monumental pensionnat de jeunes de jeune fille, en cours de restructuration.

Commune de Farnay
occupation du sol



Légende

- habitat ancien
- individuel récent
- collectif récent
- équipements

N

0 125 250 500 Mètres

Face à cette bâtisse, un nouveau bâtiment a été réalisé pour accueillir la mairie. Il est situé à proximité du complexe sportif comprenant un terrain de football et de tennis.

Cet ensemble vient étoffer le tissu bâti de l'ouest du bourg.

La salle polyvalente ou « loge du Trève » est située en contrebas du village, en limite de la partie récemment urbanisée au nord de la commune.

<u>Conclusion</u> :
Farnay est à la charnière entre la vallée du Gier et le massif du Pilat et présente deux types de secteurs révélant deux entités différentes : le village ancien perché sur un promontoire avec un paysage bâti caractéristique des communes rurales du Pilat et un tissu urbanisé de type périurbain, au nord, en continuité avec la commune de Lorette située dans la vallée du Gier.

1.5 LES INFRASTRUCTURES ET LES DEPLACEMENTS

1.5.1 Les infrastructures et les déplacements : le contexte de la commune de Farnay

- *Le contexte territorial*

La question des déplacements se traduit dans des documents et des politiques à échelles différentes. Les lois récentes (loi sur l'air, loi solidarité et renouvellement urbains, …) ont renforcé la prise en compte des déplacements dans une approche de développement durable.

Le secteur de la vallée du Gier est notamment concerné par les documents et projets suivants :

- la DTA, Directive Territoriale d'Aménagement, en cours d'élaboration ;
- le DVA, Dossier de Voirie d'Agglomération, approuvé en 2001. Le scénario préconisé dans le DVA comprend la réalisation de l'A 45, la requalification de l'A 47, la réalisation du contournement ouest de Saint Etienne avec intégration pour partie de la RD 201, et la déviation de la RD 498 ;
- le PDU, Plan des Déplacements Urbains, approuvé en 2000 et en cours de révision pour prendre en compte l'extension du périmètre et la loi SRU. Les grands principes de ce plan sont le renforcement du réseau de transport collectif urbain, l'amélioration de la desserte périurbaine Ondaine - St Etienne - Gier, et le développement de l'intermodalité avec l'aménagement de pôles d'échanges. Le PDU a été décliné en PDS (Plan de Déplacement de secteur) sur le secteur Gier. Il préconise le renforcement des débouchés de Farnay sur le fond de vallée (le long des voies en direction de La Grand Croix et de Rive de Gier).

- *La mobilité*

Une enquête ménage déplacements a été réalisée en 2000-2001 sur la région stéphanoise. Elle permet d'avoir une meilleure connaissance des pratiques des habitants :
- les habitants de la région effectuent en moyenne 3,58 déplacements par jour et consacrent environ une heure par jour à se déplacer. Un déplacement sur trois a pour motif le travail ou les études ;
- Ils se déplacent essentiellement en voiture particulière (58 % des déplacements). Le second mode le plus utilisé est la marche à pied (29 %), puis les transports en commun (10 %).
Entre 1992 et 2000, les parts de la voiture particulière et de la marche à pied ont augmenté. En revanche, celle des transports collectifs a diminué.
Toutefois, bien que la voiture occupe une place prépondérante, 24 % des ménages de la région stéphanoise ne possèdent pas de voiture.

1.5.2 Les infrastructures et les déplacements sur la commune de Farnay

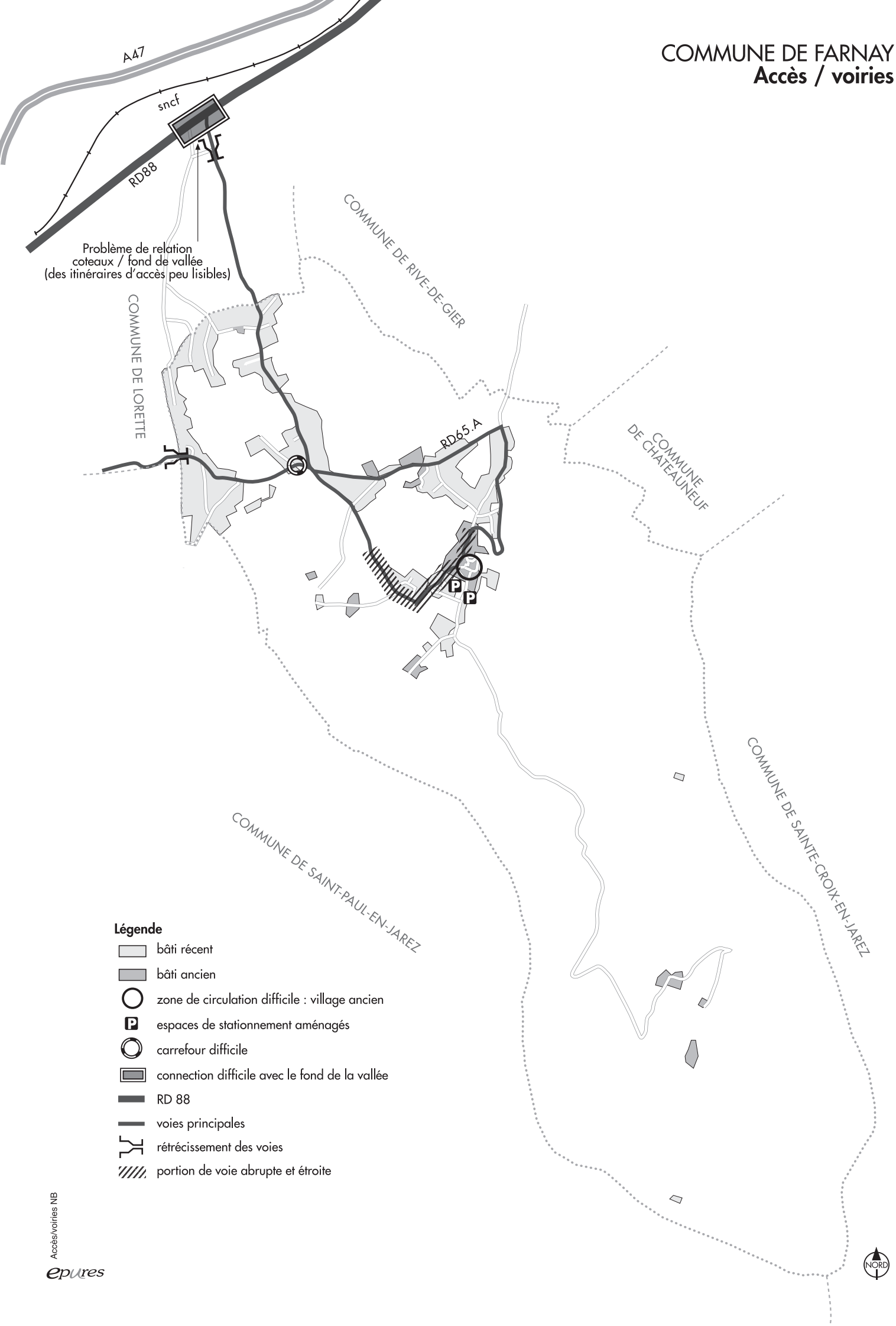
- **Les voies principales de circulation : une commune mal reliée aux infrastructures desservant la vallée**

La commune de Farnay est rattachée à la vallée du Gier par :

. la RD 65.A : voie de desserte principale reliant le fond de vallée du Gier au centre du village via Lorette. Cette voie se termine en sens unique de circulation sur la commune de Lorette au niveau de son débouché sur la RD 88 (voie de desserte principale du secteur urbanisé de la vallée du Gier).

. la rue des Sources, voies secondaire de circulation, reliant également le fond de la vallée via La Grand Croix. Cette voie, en cours d'élargissement au niveau de Saint-Paul-en-Jarez, se prolonge pour rejoindre le village à l'est. Dans cette partie, la route est abrupte et étroite. Au-delà du village, elle se transforme en chemin rural pour desservir le hameau du « Ban » au sud. Cette route est davantage utilisée que la RD 65. Il s'agit d'une coursière permettant d'accéder au bourg de Farnay.

COMMUNE DE FARNAY
Accès / voiries



Accès/voiries NB

epures

Le tissu ancien du village de Farnay est constitué de voies étroites peu adaptées à l'automobile. Des espaces de stationnements sont aménagés à l'ouest à proximité des équipements publics, aux endroits de moins forte pente.

Le reste du réseau communal (peu étendu) est constitué de chemins ruraux desservant les sièges d'exploitation agricoles et de voies se terminant souvent en impasse dans les secteurs d'urbanisation récents.

- **Transports en communs et modes doux**

Commune spécifiquement rurale, Farnay n'est pas desservie par les transports en communs. Seuls les lignes du Conseil Général assurent des liaisons avec le fond de la vallée pour les scolaires.

3 circuits de moyenne randonnée (avec accès aux G.R) sont balisés au départ du village permettant de s'évader dans le Parc du Pilat.

Conclusion :
De manière générale il existe un problème de relation coteaux / fond de vallée affectant la commune de Farnay (mauvaise lisibilité des itinéraires et accès malcommodes)
De part sa situation en crête et sa configuration, le village ne dispose pas d'accès aisés, aussi la commune souhaite revoir la desserte du bourg.
De même, il est souhaité le renforcement des liaisons piétonnes entre le tissu d'habitat ancien (situé au sud), et le tissu d'habitat plus récent situé au nord.

1.6 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC, BESOINS ET PROJETS IDENTIFIES

Synthèse du diagnostic sur la commune :

La commune de Farnay est une commune rurale de coteaux ayant connu un accroissement constant de population grâce, en partie à sa situation et à la qualité de son cadre de vie spécifiquement rural. Cette croissance est aujourd'hui moins importante que par le passé, aussi, la commune souhaite maîtriser le développement de son territoire dans un souci davantage qualitatif que quantitatif.

Le diagnostic révèle :

- Une population qui progresse a un rythme annuel moyen compris entre 1,4% et 1,8% depuis 1982 (rythme d'évolution adapté à la taille de la commune)
- Un type d'habitat peu diversifié (quasi-exclusivité de la maison individuelle en accession) et manque de produits en direction des jeunes ménages et/ou personnes âgées,
- Un patrimoine naturel important et de qualité aux portes de la vallée du Gier (l'ensemble de la partie sud de la commune comprenant le village ancien est rattaché au parc naturel régional du Pilat)
- Une activité agricole encore dynamique

Les besoins répertoriés :

- Le maintien d'un rythme de croissance modéré de la population permettant le maintien des équipements
- La diversification souhaitable du parc de logements pour l'accueil de jeunes ménages et/ou personnes âgées,
- La nécessité d'organiser de façon plus rationnelle le développement urbain pour être plus économe spatialement (pour une meilleure préservation du patrimoine paysager et agricole)
- La préservation des espaces naturels, qui sont l'identité de la commune et de l'ensemble de la vallée du Gier
- L'amélioration des accès à la commune depuis le fond de la vallée et la nécessité de repenser les accès au village ancien
- Le maintien d'une agriculture vivante et dynamique

Les projets identifiés :

- L'amélioration des accès avec notamment l'élargissement du chemin des Sources prévu au nord ouest de la commune en lien avec Saint-Paul en Jarez
- La prise en compte des eaux de ruissellement sur l'ensemble de la commune avec le projet de réalisation, entre autre, d'un bassin de rétention en contrebas du village dans le secteur de « Trève ».

II. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET LES ENJEUX

2.1 LES PERSPECTIVES ET LES ENJEUX D'EVOLUTION

Les éléments ci-après visent à esquisser les évolutions prévisibles au vu des tendances constatées mais aussi des projets identifiés ou des politiques engagées. Cette approche se situe à plusieurs échelles :
- l'échelle territoriale
- l'échelle communale.

- **Les perspectives d'évolution à l'échelle du territoire**

L'évolution prévisible du territoire, à court et moyen termes, devrait être marquée par un redéploiement de son potentiel économique, avec deux options possibles : développer de nouveaux espaces, ou plutôt aménager et spécifier les espaces existants. Ce redéploiement du potentiel économique, devrait s'inscrire dans la poursuite des tendances constatées plus largement sur le territoire Loire Sud, avec notamment un développement de l'emploi salarié privé et plus particulièrement dans le domaine des services.
Le secteur Gier est amené à assurer une localisation des espaces d'activités par rapport aux infrastructures routières. Cette accessibilité est appelée à se renforcer avec notamment la réalisation de l'A45 pour assurer une meilleure desserte de ce secteur.

De manière générale, l'ensemble du secteur Gier devrait connaître une diminution démographique modérée, plus faible que la tendance constatée à l'échelle de la région Loire-Sud.

- **Les perspectives d'évolution à l'échelle communale**

La commune devrait connaître une augmentation démographique

2.2 LES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

- **Les projections démographiques à l'échelle du territoire**

L'INSEE a mis au point un modèle de projection démographique applicable sur de larges territoires.
Le scénario central, construit sur une hypothèse de maintien des rythmes naturels et migratoires d'évolution démographique observés sur la période 1982-1990, correspondrait aux projections suivantes à l'horizon 2010 :
baisse de la population avec un taux moyen annuel de - 0,56 sur l'ensemble du secteur Saint-Etienne Métropole, tandis que d'autres territoires au voisinage immédiat de l'agglomération conserverait leur niveau de population voire l'augmenterait : la proche Haute-Loire, le Montbrisonnais et le Rhône.

A l'intérieur du secteur Saint-Etienne Métropole, on constate une certaine disparité entre les secteurs en déprise (l'Ondaine et le Gier), la vallée du Gier n'enregistrerait qu'une faible diminution de sa population.

ZONE	*population RGP 1999*	*projection OMPHALE 2010*	*taux de variation annuel moyen*
Haute Loire	99 064	109 937	0,95
Montbrison	83 527	87 456	0,42
Plaine du Forez (Pays de St Galmier-Forez sud)	80 996	93 011	1,27
SEM	384 042	361 206	-0,56
COURONNE	*59 597*	*62 489*	0,43
GIER	*88 571*	*87 043*	-0,16
ONDAINE	*55 718*	*50 021*	-0,98

- **Les projections démographiques à l'échelle communale :**

Une extrapolation de l'évolution démographique communale sur Farnay (reconduction des données du RGP sur la période allant de 1982 à 1999), conduirait à une population de 1 347 habitants à l'horizon 2010, sur la base d'un accroissement annuel moyen de +1,54 %, toutes choses égales par ailleurs (hypothèse centrale ou « fil de l'eau »)

Commune	Population 1982	Population 1999	Variation relative annuelle moyenne de 82 à 99	Projection Population (données omphale 2010)
Farnay	879	1139	1,54	1 347

Taille moyenne des ménages en 1982	Nombre de ménages en 1982	Taille moyenne des ménages en 1999	Nombre de ménages en 1999	Hypothèse de taille moyenne des ménages en 2010 (projections omphale)	Nombre de ménages attendus en 2010 (projections omphale)
3,3	267	2,9	389	2,7	499

Ce chiffre de population est à rapporter à l'évolution de la taille des ménages et à la présence d'un parc de logements en accroissement, ce qui témoigne d'un processus général de desserrement.
En effet, la taille moyenne des ménages est passée successivement de 3,3 personnes en 1982 à 2,9 en 1999 et devrait se situer à 2,7 personnes à l'horizon 2010.

- **Les projections économiques à l'échelle du territoire :**

Une extrapolation de l'évolution de l'emploi constatée a été faite sur la période récente allant de 1990 à 1999.
Sur l'ensemble du secteur de Saint-Etienne Métropole, le nombre total actualisé à 148 341 emplois en 2000 (données INSEE), serait de 144 930 emplois à l'horizon 2010 (données omphale), soit une diminution annuelle moyenne de l'ordre de - 0,23% emplois, toutes choses égales par ailleurs.
Cette projection est établie en tenant compte des variations respectives par grandes catégories d'emplois distinguant le secteur secondaire, en croissance (+ 0,54%) du secteur tertiaire en baisse (- 2,07 %)

secteur secondaire	104168	109830	566	0,54%
secteur tertiaire	44173	35040	-913	-2,07%
TOTAL SEM	**148341**	**144930**	**-341**	-0,23%

2.3 LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE AU REGARD DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

• A l'échelle territoriale : poursuite d'une décroissance démographique

De manière générale, l'ensemble du secteur SEM devrait poursuivre une perte démographique. Cependant, les objectifs de la politique intercommunale sont justement de juguler au mieux cette diminution de population et de rendre le territoire plus attractif pour l 'économie et pour les habitants.

• A l'échelle communale : maîtriser le développement de l'urbanisation

Les projections des tendances constatées (cf : données ci-avant) tendent à établir que la progression de la population communale devrait se poursuivre mais à un rythme moins important. Aussi, les élus de Farnay souhaitent maîtriser davantage le développement de l'urbanisation dans le temps (inscription de zones dites « AU strictes ») et dans l'espace (en définissant des orientations d'aménagement sur certains secteurs) pour une meilleure gestion des sites et pour favoriser une plus grande diversité d'offre de logements.

III LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT ET LES DISPOSITIONS DU PLU

3.1 LA TRADUCTION DES OBJECTIFS DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les objectifs d'aménagement mis en œuvre dans la révision du PLU peuvent être résumés ainsi :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation
- Conforter le village ancien (amélioration des accès, recentrage du développement de l'urbanisation principalement dans le prolongement du village …)
- Préserver le cadre de vie spécifiquement rural
- Préserver l'agriculture
- Préserver les espaces naturels majeurs

Les objectifs définis précédemment ont guidé la révision du Plan Local d'Urbanisme.
Ils sont inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et sont traduits dans :

- le plan de zonage, qui fait apparaître spatialement la délimitation des différentes zones et les emplacements réservés destinés à la réalisation des équipements publics ;

- le règlement qui détermine les conditions particulières d'utilisation des sols de chaque zone ;

- les autres documents écrits et graphiques qui complètent le Plan Local d'Urbanisme

3.2 LES CHOIX DE DELIMITATION DES ZONES ET DE REDACTION DU REGLEMENT

Le zonage se décompose en 4 types de zones : les zones urbaines (déjà équipées ou urbanisées), les zones naturelles vouées à une urbanisation future (zones AU), les zones naturelles (N) et agricoles (A) destinées à demeurer naturelles.

• Les zones urbaines dites « zones U »

Ce sont des zones dans lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Elles comprennent les zones UA et UC.

La zone UA :

Elle correspond au tissu ancien et équipé par les réseaux du village ancien.

Les modifications apportées au zonage :
La surface totale de cette zone s'élève à **5,2 ha**, elle est équivalente à celle de l'ancien POS à 1000 m² près.
Un espace public aménagé en espace de stationnement a été rattaché à cette zone.

Les modifications apportées au règlement :
Le règlement vise à promouvoir une certaine densité de construction et autorise les activités nécessaires à la vie urbaine (mixité du bâti)
Les nouvelles règles tendent à préserver le centre bourg de toutes activités nuisantes ou inadaptées (industries, sièges d'eploitation agricole…) et à permette une implantation du bâti à l'alignement ou en recul de 3 m maximum selon le modèle du bâti existant.

La zone UC :

Elle correspond aux secteurs déjà équipés réservés principalement au développement de l'habitat. Cette zone correspond à l'extension récente du bourg.

Les modifications apportées au zonage :
La surface totale de la zone UC s'élève à **56,3 ha** contre 53 ha dans l'ancien POS. L'augmentation de surface est en partie liée à l'intègration des secteurs aujourd'hui équipés et urbanisés : zone située au lieu dit « Matin » (classé NA avec indice dans l'ancien POS).
Le bâti implanté le long des voies principales, équipé par les réseaux, n'ayant pas de vocation agricole et situé en limite de la zone a été intégré à la zone UC.
Le périmètre de la zone UC a également été ajusté pour éviter les enclaves dans le tissu urbanisé du secteur de Trève notamment.

Les modifications apportées au règlement :
Les nouvelles règles permettent une certaine mixité du bâti : habitat, activité artisanale, aménagement des bâtiments agricoles existants (dans certaines conditions).
Tout type d'habitat est autorisé et l'article 5 n'est pas règlementé. Mais, pour éviter certains désagrèments liés à une trop grande proximité, les modes d'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives diffèrent selon la taille du tarrain considéré (en dessous de 800 m² de terrain les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives, en dessus de 800 m² de terrain les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives).
L'implantation du bâti est admis en recul minimum de 3 m des voies publiques (permettant une plus grande souplesse d'implantation tout en préservant un recul minimum)
Le coefficient d'emprise au sol a été diminué à 0,20 pour une plus grande intègration du bâtie dans le tissu existant.

La zone UD :

Elle correspond à un tissu d'habitat non équipé par les réseaux.

Les modifications apportées au zonage :
La surface totale de cette zone s'élève à **10 ha**, contre 11,5 ha dans l'ancien POS.
1,5 ha de terrains non bâtis ont été reclassés en zone d'urbanisation future pour permettre leur raccordement au réseau d'assainissement collectif dans un souci de plus grand respect de l'environnement (l'étude de zonage d'assainissement ayant mis en évidence la mauvaise aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome)

Les modifications apportées au règlement :
Dans cette zone, une superifice minimum de terrain est imposée car il s'agit d'un secteur nécessitant la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

- **Les zones d'urbanisation futures dites « zones AU »**

Celles-ci ont fait l'objet d'une redéfinition selon leur contexte, et selon le rythme d'évolution acceptable pour la commune.
Ainsi ce PLU prévoit des zones AU « strictes » et des zones AU avec indice, mais dans des proportions différentes de celles existantes dans l'ancien POS.

La zone AU dite « AU stricte » : il s'agit d'une zone d'urbanisation future, urbanisable à l'occasion, soit d'une modification, soit de la révision du PLU.

Les modifications apportées au zonage :

Le total de la zone AU s'élève à **9 ha** contre 28 ha dans l'ancien POS. La diminution vient d'une redéfinition de ces zones :

. La zone AU du secteur du « Plat du Puy » a été maintenue en partie. Elle a fait l'objet d'une étude spécifique, permettant d'appréhender le type d'urbanisation possible et le rythme d'urbanisation le plus adapté (la zone existante dans l'ancien POS étant d'une capacité importante). Cette étude a révélé la nécessité de maintenir en zone naturelle les terrains de plus fortes pentes, dans un souci à la fois technique et environnemental (risque d'aggravation de l'inondabilité des terrains situés en contrebas) mais aussi paysagé (secteur exposé).
. La zone AU du secteur de « Trève » a été supprimée au profit d'une zone plus petite mais mieux située en continuité du village ancien pour le conforter et le renforcer à moyen terme.
La zone déclassée représentait une avancée importante dans le secteur naturel à protéger.

Les modifications apportées au règlement :

Le règlement a changé sur la forme pour l'adapter aux nouvelles dispositions des lois en vigueur. Il autorise uniquement l'aménagement du bâti dans son volume existant, car un siège d'exploitation agricole est inclus dans cette zone. Il est aujourd'hui condamné dans son développement à cause de sa situation enclavée dans le tissu bâti du village.

La zone AUc :

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée destinée, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, à permettre l'extension de l'urbanisation.
Le total de cette zone s'élève à **7,4 ha** contre 5,5 ha dans le POS précédent.
Cette augmentation est liée au reclassement des terrains dans le secteur du Plat du Puy (classés en assainissement autonome dans l'ancien POS) et à l'inscription d'une nouvelle zone en continuité du tissu urbanisé du village pour le renforcer.

Cette zone comprend un sous secteur AUca réservé au développement de l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble. L'urbanisation projetée devra être compatible avec des orientations d'aménagement (définissant les principes d'organisation spatiale et préconisant une certaine diversité du bâti). Ces mesures ont été prises pour inciter à un aménagement plus cohérent des zones de plus grande importance situées dans les secteurs de « sous la Carrerarie », du « Plat du Puy » et de « Roche Picot ».
Seule la zone située en limite est du village ne comporte pas d'orientations d'aménagements car elle est limitée en surface et dans ces possibilités d' urbanisations.

Il est à noter que l'ancien POS prévoyait une zone NAc (à vocation économique) dans le secteur de « Trève ». Elle a été supprimée pour favoriser la mixité du tissu bâti davantage adaptée à la structure spécifiquement rurale de la commune.

Les modifications apportées au règlement :

Le règlement de la zone AUc est le même que celui de la zone UC (même typologie de bâtie) à condition de la réalisation des réseaux nécessaires par le constructeur et en AUca, à condition du respect de certaines orientations d'aménagements (principes de desserte, mixité bâti …)

• **Les zones naturelles dites « zones N »**

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle correspond aux secteurs sensibles de la commune (vallée de l'Egarande classée en ZNIEFF de type 1, coteaux exposés révélant la silhouette du village, espaces boisés de la commune, terrains exposés et de plus fortes pente situés dans le secteur du Plat du Puy) ainsi qu'aux espaces verts aménagés dans certains lotissements (dans le secteur du Plat du Puy notamment).

Le bâti isolé n'ayant plus de vocation agricole et correspondant souvent à d'anciens corps de fermes caractéristiques, a été classé dans cette zone de manière à permettre son changement de destination et sa réutilisation (dans les secteurs de « La Brosse » et de « Ban » notamment).
Favoriser la réutilisation de ces bâtiments est important pour maintenir une certaine dynamique des espaces ruraux et pour éviter le délabrement des bâtisses.

Le total de la zone s'élève à **468,2 ha**.

Les modifications apportées au règlement :

Le règlement prévoit l'extension et la transformation limitée du bâti existant, dans des proportions adaptées à ces bâtisses de grande taille.

• **La zone agricole dite « Zone A »**

Cette zone est exclusivement réservée aux sièges d'exploitation agricoles et aux constructions qui y sont liées.
Tous les sièges d'exploitation agricole en activité situés en dehors du village ainsi que la plus grande partie des terrains exploités ont été classés dans cette zone dans un souci de préservation.
Le total de la zone A s'élève à **236,9 ha**

Les modifications apportées au règlement :

Le règlement a été adapté aux nouvelles lois en vigueur. Seuls les sièges d'exploitation agricole et les constructions qui y sont liées sont autorisés.
La hauteur autorisée pour les bâtiments agricoles est passée à 14 m (contre 12 m dans le POS actuel) pour répondre à des impératifs techniques liés à l'évolution de ces constructions.

L'ensemble des zones naturelles (N) et agricoles (A) a augmenté de 15 ha par rapport à l'ancien POS. Elles représentent 89% de la surface communale totale dans le nouveau PLU contre 87% dans l'ancien POS. Cette augmentation est liée au reclassement de certaines zones d'urbanisation futures pour une meilleure maîtrise du développement de l'urbanisation et par souci de préservation du cadre de vie de la commune.

3.2.3 Complément sur les dispositions du règlement

Le règlement a été entièrement revu de manière à l'adapter aux nouvelles dispositions des lois SRU et UH. Il précise pour chacune des zones les règles de construction et les droits d'utilisation du sol en 14 articles.

De manière générale, il a été conçu de manière à :
. favoriser une meilleure image architecturale sur le territoire. Les prescriptions du Parc Naturelle

du Pilat en matière d'architecture ont été intégrées dans le règlement (notamment l'article 11)
. permettre une plus grande mixité de bâti et diversité de forme de bâti (notamment dans les zones « U » et « AUc »)
. adopter une réglementation plus souple pour l'implantation des annexes et abris de piscine

3.2.3 Les emplacements réservés

Des emplacements réservés pour voirie (élargissement du réseau existant ou création de voies) et ouvrages publics, sont inscrits dans le plan de zonage. Leur liste figure dans un document joint au dossier.

Ces emplacements réservés traduisent la volonté de la commune, d'une autre collectivité ou groupement public de réaliser un jour ces équipements. A cet effet, les terrains sont protégés de toute autre utilisation du sol. Les propriétaires concernés par ces emplacements peuvent, dès l'approbation du présent PLU, mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir le terrain. Si celle-ci ne le fait pas dans un délai de 2 ans à compter de la date de mise en demeure, l'emplacement réservé est supprimé et le terrain redevient constructible aux conditions fixées par le règlement de la zone dans lequel il est situé.

La commune a inscrit de nouveaux emplacements réservés pour :
. la réalisation de voies permettant de désenclaver le village
. l'aménagement d'un carrefour
. l'aménagement d'une ancienne loge dans le secteur de Trève
. la création d'un bassin de rétention d'eau au pied du village dans le secteur de « Trève »

3.2.4 Les servitudes d'utilité publique

3 servitudes affectent le territoire communal (elles sont détaillées en annexe du PLU avec liste et plan). Il s'agit des servitudes de :

- protection des canalisations de gaz (I3)
- protection des canalisations électriques (I 4)
- transmissions radioélectriques (PT 2)

Ce plan comporte en outre, le périmètre des secteurs archéologiques recensés sur la commune.

3.2.5 Les annexes sanitaires et autres annexes

Un plan des réseaux (eau potable et assainissement) et un mémoire sont ajoutés en annexe au dossier à titre indicatif.
Parallèlement à l'élaboration du PLU, un schéma d'assainissement a été élaboré. Il définit les zones d'assainissement collectif et individuel. La carte et les conclusions de l'étude sont joints en annexe dans le dossier de PLU.
La carte de zonage d'assainissement est en conformité avec le zonage du nouveau PLU.

3.3 LES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD AU REGARD DES LEGISLATIONS ET DES POLITIQUES TERRITORIALES

- **Les orientations du PADD au regard de l'article L121.1 (loi SRU et UH)**

Les objectifs poursuivis par la commune ont présidé à l'élaboration du PADD en intégrant les dispositions de la loi SRU, à savoir :

« Organiser le développement de la commune en tenant compte des espaces naturels, de l'environnement et des paysages »

Cette disposition inscrite dans la Loi SRU vise à prendre en compte la configuration du territoire en assurant à la fois :
- un équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé des espaces d'extension, d'une part,
- et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, des espaces naturels et des paysages, d'autre part.

Pour Farnay, cela s'est traduit notamment par une des options majeures inscrites dans le PADD qui est de maîtriser l'évolution de l'urbanisation dans le temps et l'espace (en prévoyant un développement limité de l'habitat dans le prolongement des secteurs équipés, notamment à l'ouest du village).
Un travail spécifique a été conduit concernant les zones d'urbanisation futures, aboutissant au reclassement de certains espaces en zone naturelle ou agricole.

« Favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat » :

- La mixité des fonctions urbaines :
Une des orientations du PADD est de renforcer l'urbanisation principalement autour du village.

- La diversité et la mixité sociale:
Commune spécifiquement rurale, Farnay n'est pas soumise à l'obligation des 20% de logements sociaux. Néanmoins, la commune souhaite permettre une plus grande diversité de son tissu d'habitat (en direction notamment des jeunes ménages et/ou personnes âgées). Cette disposition s'est traduite par la réalisation d'une étude spécifique et la définition d'orientations d'aménagements principalement dans le secteur du plat du Puy (préconisant une certaine mixité d'habitat)

- Le schéma d'accueil des gens du voyage
Un schéma départemental d'accueil des gens du voyage est en place sur le territoire, la commune de Farnay n'est pas soumise à des dispositions particulières concernant cette politique

« L'utilisation économe et équilibrée du territoire, la maîtrise des besoins de déplacements et la préservation de l'environnement ».

Il s'agit d'assurer à la fois :

- La préservation de la trame des espaces naturels et agricoles participant au maillage vert du territoire.

- La maîtrise des besoins de déplacements en améliorant la circulation et l'accessibilité et en reliant les quartiers avec le centre par la création de voiries nouvelles tout en favorisant les modes lents.

- La préservation et la mise en valeur de l'environnement : préservation des milieux naturels et notamment des milieux écologiques sensibles par un classement en zone naturelle

Ces dispositions sont traduites dans le PADD de Farnay par :
- un développement modéré de l'habitat principalement autour des secteurs équipés (village, secteur du Plat du Puy)
- le maintien en zones agricoles et naturelles des espaces agricoles et naturels majeurs de la commune (vallée de l'Egarande couverte par une ZNIEFF de type 1, les espaces boisés au sud du village, les coteaux exposés mettant en valeur le village ancien)

• Les orientations du PADD et les dispositions du nouveau PLU au regard des politiques territoriales

La charte du Parc Naturel Régional du Pilat

Principaux axes d'intervention de la charte du Pilat concernant la commune Farnay :

- *affirmer la vocation de commune de couronne : marquer une limite franche avec les villes proches :*

Les dispositions du projet de PLU révisé ont conduit à une diminution des zones urbaines et d'urbanisation future. En effet, 15 ha de terrain ont été reclassés en zone naturelle et agricole dans les secteurs du Plat du Puy et de « Trève » de manière à permettre un développement plus équilibré entre le bas de la commune et le village.
Aussi, l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation futures ouvertes par ce nouveau PLU permettraient l'accueil à court terme d'environ 340 habitants correspondant à un taux de variation annuelle de l'ordre de 1,3 % en adéquation avec le rythme d'évolution prévisible (voire mode de calcul en annexe du présent dossier)

- *Environnement et urbanisme :*

. veiller à la qualité de l'eau, limiter les pollutions diffuses ou accidentelles et les prévenir
. participer aux actions visant à l'élimination et au traitement des déchets
. veiller à l'application de la loi sur la publicité
. maîtriser la création et l'extension des carrières

Les déchets sont collectés par les services de Saint-Etienne Métropole (communauté d'agglomération à laquelle la commune adhère) comprenant une collecte sélective.
La commune de Farnay ne dispose pas de publicités sur la partie de son territoire située dans le parc.
Les actions engagées par ce nouveau PLU ne visent pas à la création ou l'extension de carrières

- *Cohérence du projet de territoire :*

. traduire les objectifs d'urbanisme, de paysage et d'environnement de la charte dans le PLU
. veiller à la qualité architecturale

Les dispositions du nouveau PLU de Farnay prévoient :
. la préservation des principales zones agricoles
. la protection des espaces naturelles sensibles par un classement en zone inconstructible (N) :
. de la vallée de l'Egarande couverte par une ZNIEFF de type 1,
. des principaux espaces boisés au sud du village,
. des coteaux exposés **r**évélant la silhouette du village ancien.
Dans un souci de préservation de la qualité architectural, le nouveau règlement tient compte des recommandations du Parc du Pilat. Celles-ci ont été intégrées presque intégralement dans l'article 11 (règlementant l'aspect extérieur des bâtiments)

La Directive Territoriale d'Aménagement

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) est actuellement en enquête publique. Son approbation devrait être effective prochainement.
La démarche d'élaboration de la DTA a été l'occasion pour l'ensemble des acteurs publics de mettre en cohérence stratégies et projets. Une vision prospective du territoire métropolitain s'est dessinée.

L'Etat, partie prenante de ce projet, considère comme essentiel de :

1 - reconnaître et soutenir la métropole lyonnaise comme métropole internationale, notamment en contribuant à y développer des fonctions de commandement et de rayonnement

2 - garantir le maintien de toutes les potentialités de développement et d'évolution de la plate-forme multimodale de Saint-Exupéry

3 - participer à la structuration multipolaire de la métropole, s'appuyant sur Lyon, Saint-Etienne et l'agglomération nord-iséroise

4 - reconquérir les territoires en perte d'attractivité

5 - lutter contre l'étalement urbain et améliorer le cadre de vie

6 - réaliser les contournements autoroutier et ferroviaire dans le cadre d'un système de transport favorisant le report modal et cohérent avec le projet de développement métropolitain et réaliser la ligne ferroviaire transalpine

7 - mettre en œuvre une politique permettant de conserver et de valoriser les espaces naturels et agricoles majeurs tout en les reliant mieux ensemble

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Farnay sont compatibles avec la DTA. Certains principes ne trouvent pas nécessairement de déclinaisons dans le document de la commune (évolution de St Exupéry, zones d'envergure métropolitaines…). En revanche d'autres se rejoignent : maîtriser le développement du l'urbanisation, préserver le cadre de vie, préserver les espaces agricoles et naturels majeurs figurent dans les orientations mis en œuvre dans le PADD.

Le Scot Sud Loire

Les élus de la Conférence du Sud-Loire ont identifié 7 priorités pour le développement et l'aménagement du territoire à traiter dans le SCOT :

- *miser sur les forces et acquis économiques du territoire*
- *resserrer les liens entre le monde économique, la recherche, l'enseignement supérieur et la formation*
- *renforcer l'attractivité résidentielle et la qualité urbaine pour faire face au défi démographique*
- *stopper le gaspillage foncier périurbain, sans figer l'espace, en permettant la valorisation de tous les territoires*
- *améliorer l'accessibilité multimodale du territoire et valoriser l'étoile ferroviaire stéphanoise*
- *inscrire le Sud-Loire dans l'aire métropolitaine lyonnaise à travers un projet de rayonnement économique et urbain fort, et valoriser sa position à l'interface entre Rhône-Alpes et Auvergne*
- *améliorer la protection et la valorisation des ressources naturelles, patrimoines et paysages et prévenir les risques sur la santé ou sur la sécurité publique.*

Le Programme Local de l'Habitat

Pour le secteur du Gier, le PLH (Programme Local de l'Habitat) a identifié plusieurs enjeux dont celui de maîtriser l'étalement urbain sur les coteaux.

Les orientations inscrites dans le PADD de Farnay et les dispositions de ce nouveau PLU ne remettent pas en cause les principes du Scot Sud Loire (en cours d'élaboration) et sont cohérents avec le PLH.
Maîtriser le développement de l'habitat dans un souci d'économiser l'espace est l'objectif phare de la révision de ce PLU, ainsi que le souci de protection et valorisation des ressources et des espaces naturels.
Aussi, les espaces naturels et agricoles de ce nouveau PLU représentent 89% de la surface communale totale contre 87% dans le POS actuel (voire tableau récapitulatif « superficie des zones et évolution » en annexe du présent document)

Le Plan de Déplacement Urbain :

Les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Farnay sont compatibles avec le PDU et notamment avec les orientations du Plan de Déplacement de secteur de la vallée du Gier, puisque les axes identifiées à renforcer sur la commune de Franay dans le cadre de la hiérarchisation du réseau de voiries

IV. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

4 LE RESPECT DES PRINCIPES ENONCES DANS L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

4.1 La préservation de la qualité de l'eau, prévention des pollutions

L'étude de zonage et le diagnostic d'assainissement réalisée récemment en application de la loi sur l'eau a mis en évidence un contexte peu favorable à l'assainissement autonome.
L'étude a conduit à l'élaboration d'un zonage d'assainissement sur la commune, qui délimite les zones à assainissement collectif et les zones à assainissement non collectif.

Les dispositions du projet de P.L.U révisé prennent en compte cette étude par :

- la mise en cohérence du zonage du PLU avec le zonage d'assainissement
- le PLU n'a pas ouvert de nouvelles zones à assainissement autonome, au contraire, dans le secteur du Plat du Puy, une zone à assainissement autonome a été reclassée en zone d'urbanisation future pour favoriser le raccordement des constructions à un assainissement collectif.

Le zonage d'assainissement a été soumis à enquête publique conjointement au projet de PLU.

4.2 La préservation de la qualité des paysages

Le souci de protection des paysages se traduit par :

. le classement en zone inconstructible des principaux espaces boisés et naturels de la commune
. le classement en zone inconstructible de la ZNIEFF de type 1 (vallée de l'Egarande)
. le classement en zone inconstructible des coteaux exposés **r**évélant la silhouette bâtie du village ancien.

4.3 La préservation de la qualité des écosystèmes et des milieux

Ce souci de préservation ce traduit dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Farnay par :
. le classement en zone inconstructible (N) de la zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F) de type 1 située dans le secteur de l'Egarande
. le classement des terrains non bâtis en zone d'urbanisation future pour favoriser leur raccordements au réseau d'assainissement dans le secteur du Plat du Puy
. le projet de réalisation d'un bassin de rétention au pied du village, dans le secteur de « Trève »

4.4 La sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti

La commune de Farnay ne possède pas d'éléments de patrimoine urbain ou bâti remarquable méritant une protection particulière.
En revanche, la réglementation concernant l'aspect extérieur des constructions est très détaillée et respecte les préconisations du Parc Naturel du Pilat.

4.5 La prévention des nuisances sonores, des risques naturels prévisibles et des risques technologiques

La commune ne dispose ni de voies bruyantes, ni de risques naturels ou technologiques majeurs.

4.6 La prise en compte des dispositions spécifiques en zone de montagne

Les nouvelles dispositions du PLU de Farnay prennent en compte les grands principes de la loi montagne en permettant une urbanisation limitée et située dans le prolongement des secteurs urbanisés et équipés : ouest du village, secteur du « Plat du Puy ».

ANNEXES :

- **Superficie des zones et évolution**

Les éléments présentés ci-après indiquent les superficies et les capacités de construction potentielles du POS actuel et du PLU révisé

	POS en vigueur depuis mai 1994		**Nouveau PLU**		
NATURE DES ZONES	Superficie en hectares	% par rapport au total commune	Superficie en hectares	% par rapport au total commune	Valeur absolue
<u>Zones Urbaines</u> UA (UB dans PLU de 94)	5,2 ha		5,2 ha		-
UC	53,1 ha		56,3 ha		+ 3,2 ha
UD (NB dans PLU de 94)	11,5 ha		10 ha		- 1,5 ha
TOTAL ZONES U	**69,8 ha**	**8,8 %**	**71,8ha**	**9 %**	**+ 2 ha**
<u>Zones d'urbanisation futures</u> AU (NA dans PLU de 94)	28 ha		9 ha		- 19 ha
AUc + AUca (NAa + NAc dans PLU de 94)	5,5 ha		7,4 ha		+ 1,9 ha
Total Zones A Urbaniser	**33,5 ha**	**4,2 %**	**16,4 ha**	**2 %**	**- 17,1 ha**
<u>Zones naturelles</u> N (ND dans PLU de 94)			468,2 ha		
<u>Zones agricoles</u> A (NC dans PLU de 94)			236,9 ha		
Total Zones N et A	**689,7 ha**	87 %	**705,1 ha**	89 %	**+ 15,4 ha**
Total général	**793 ha**	100 %	**793 ha**	100 %	

- **Capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU révisé**

Zones	Superficie totale (ha)	Surface libre (ha)	Capacité d'accueil en logements	Hypothèse de remplissage
UA	5,2 ha	-	-	-
UC	56,3 ha	6,3 ha	55	159 habitants
UD	10 ha	-	-	-
Total zones U	**69,8 ha**	**6,9 ha**	**55**	**159 habitants**
AU	9 ha	8,3 ha	72	208 habitants
AUc	7,4 ha	7,4 ha	64	185 habitants
Total zones AU	**16,4 ha**	**15,7 ha**	**136**	**393 habitants**
Total général	**86,2 ha**	**22,6 ha**	**191**	**552 habitants**

Mode de calcul pour le nombre de logements :
Pour les zones UC, AU et AUc : la superficie disponible a été diminuée de 30 % (pour les voiries) puis divisée par 800 m² (taille moyenne des terrains existants)

Mode de calcul pour le nombre d'habitant :
Le nombre de logements à été multiplié par la taille moyenne des ménages recensés par l'INSEE en 1999 (2,9 personnes par ménages). Ce chiffre devrait baisser dans les années à venir (cf : données Omphale)

Le PLU de Farnay prévoit à court et moyen termes une capacité d'accueil d'environ 345 habitants (zones U et AUc), ce qui correspondrait à une progression annuelle de population de l'ordre de 1,3 % sur 20 ans.

A plus longs termes (zone AU), le PLU de Farnay prévoit une capacité d'accueil d'environ 210 habitants

• Définition de l'exploitant agricole :

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole. Il doit en outre, bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA et qu'il exerce une activité autre qu'agricole (cas double activité), il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de 3 ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie par ailleurs dans le règlement pièce n° 4 du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).