



Plan Local d'Urbanisme

Applicable au territoire de COGNŸ

Modification n° 1

01. Notice explicative

complétant le rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
en date du 29 mars 2018.

Le Président,
Daniel FAURITE



PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), applicable au territoire de la commune de Cogny a été approuvée le 11 janvier 2013 suite à la mise en révision du POS, Plan d'Occupation des Sols, pour son territoire. Ce PLU n'a fait l'objet d'aucune modification depuis.

Le présent document expose les motifs de la modification n° 1 du PLU engagée par la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône. En effet, l'Agglo gère les documents d'urbanisme applicables sur l'ensemble de son territoire regroupant dix-neuf communes depuis le 1^{er} janvier 2016, notamment la mise en œuvre des procédures réglementaires concernant l'élaboration, la révision et la modification des plans locaux d'urbanisme (PLU).

I. OBJET

La présente modification n° 1 du PLU a pour objet :

- ✓ l'extension du périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de Régny, la suppression du schéma des principes d'aménagement inscrit dans celle-ci et la rédaction de nouveaux principes d'aménagements,
- ✓ l'extension du secteur UBd, en cohérence avec l'évolution du périmètre d'OAP précédemment cité,
- ✓ la désignation de nouveaux bâtiments pouvant éventuellement faire l'objet d'un changement de destination,
- ✓ des adaptations ponctuelles des dispositions fixées dans la partie écrite du règlement notamment pour la zone A et N,
- ✓ des mises à jour du règlement (partie écrite et document graphique) suite aux différentes évolutions législatives et réglementaires, en particulier la recodification du code de l'urbanisme.

Elle apporte donc des rectifications au niveau des pièces suivantes du dossier de PLU :

- « Rapport de présentation » (pièce 01), en le complétant par la présente notice explicative,
- « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce 03), en vue de remplacer les pages 4 et 5,
- « Règlement » (pièce 04), en vue de le remplacer,
- « Document graphique (plan de zonage) » (pièce 05), en vue de le remplacer.

II. EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1- Extension du secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du hameau de Régnny

Le secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du hameau de Régnny correspond au foncier encore non bâti compris en entrée Sud-Est entre le hameau historique d'intérêt patrimonial et les parcelles construites aux abords de la RD 19 dite route de Rivolet, de la route de Régnny et de la route du rocher. La délimitation de ce secteur d'OAP lors de l'élaboration du PLU avait exclu la parcelle bâtie liée à une activité de mécanique de matériel et fourniture de produits agricoles. Suite à la cessation d'activité de l'établissement J. Soufflet-Vigne et en l'absence de reprise des locaux, au regard de sa situation au sein d'une zone destinée à l'habitation, le classement en zone UB permet une mutation à travers un projet de renouvellement urbain.

Par délibération du Conseil municipal en date du 26 mai 2014, la Commune a décidé de prendre en considération la réalisation d'un projet d'aménagement inscrit sur un périmètre comprenant le secteur d'OAP du hameau de Régnny et les parcelles bâties situées entre celui-ci, la RD 19 et la route de Régnny, dont la parcelle mitoyenne sur laquelle est implanté le bâtiment désaffecté. Outre l'affirmation de l'enjeu de préservation du caractère patrimonial du hameau, la prise en compte des phénomènes hydrauliques et de l'objectif de qualité de vie nécessitait un projet plus global. Sur ces bases, un sursis à statuer pourrait être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, à toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de cette opération d'aménagement.

La présente modification du PLU permet donc de faire évoluer le secteur de l'OAP et les principes inscrits. Ainsi, le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du hameau de Régnny est étendu à la seule parcelle « mutable » (friche) anciennement dédiée à une activité artisanale.

L'extension du périmètre nécessite une mise à jour du contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin qu'ils soient cohérents. A ce titre, la carte définissant le périmètre de l'OAP est remplacée par le nouveau périmètre.

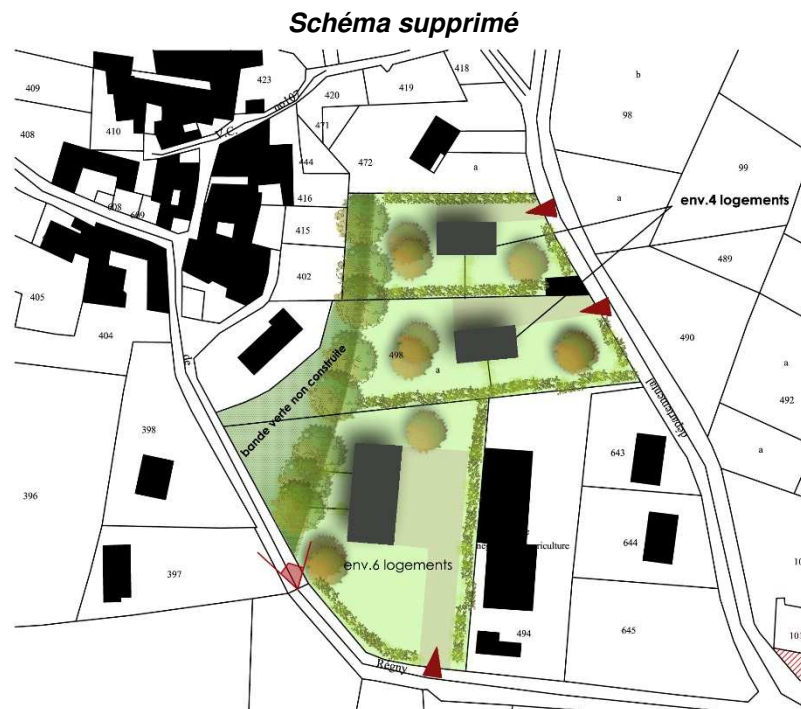
Ancien périmètre du secteur d'OAP



Nouveau périmètre du secteur d'OAP



Le schéma « principe d'aménagement » est supprimé parce qu'il fixe trop fortement les implantations des constructions.



Les grands principes listés préservent les orientations générales et la programmation initialement inscrites, ils les complètent en prenant en compte les nouveaux enjeux identifiés dans le périmètre de l'Orientation Aménagement et de Programmation.

En effet, l'évolution de l'Orientation Aménagement et de Programmation est l'occasion d'élargir son périmètre au bâtiment mutable, et, d'intégrer les phénomènes hydrauliques pouvant potentiellement affectés le secteur, mais aussi de promouvoir la qualité du cadre de vie que devra rechercher le projet. Elle permet aussi de confirmer l'enjeu de préservation du patrimoine bâti ancien de Régný affiché dans le PLU tout en garantissant la qualité urbaine et paysagère de l'entrée de ville, le secteur étant très perçu depuis le RD19.

A ce titre, l'Orientation d'Aménagement et de programmation développe cinq grands principes qui reprennent et complètent les intentions définies dans le schéma « principe d'aménagement » :

- « Assurer la préservation des points de vue remarquables sur le hameau à caractère patrimonial et architectural
- Prendre en compte les phénomènes hydrauliques et le passage naturel de l'eau sur ce secteur, c'est-à-dire ne pas augmenter le rejet après aménagement
- Promouvoir la qualité du cadre de vie
- Regrouper les accès
- Développer, au plus, 14 nouveaux logements en prenant en compte les orientations précédentes »

L'objectif est de construire un projet global cohérent dans son organisation (mutualisation de l'accès sur le chemin de Régný, des espaces ou ouvrages collectifs) et sa programmation (types de logements), mais également dans son environnement. Il est précisé que les justifications des orientations sont intégrées dans l'OAP afin d'explicitier au mieux les objectifs poursuivis.

III.EVOLUTION DU « REGLEMENT »

1- Prise en compte des évolutions législatives et réglementaires (générales)

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du PLU en janvier 2013 et en particulier le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), ainsi que l'ordonnance du 23 septembre 2015 entrée en application au 1^{er} janvier 2016 justifient les corrections suivantes :

- La mise à jour des articles du code de l'urbanisme modifiés ou créés après abrogations étant précisé en préalable des dispositions générales que le règlement du PLU « est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 à R. 123.12 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU. » ;
- L'article 6 des Dispositions générales (Titre 1) est complété quant aux adaptations mineures supplémentaires prévues par la législation.
- Au « Titre 6. Définitions » du règlement, la définition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est supprimée au vu des dispositions de la loi ALUR de mars 2014 rendant d'application immédiate la suppression des COS dans les PLU.

2- Evolution de la réglementation de la zone UBd

Afin de prendre en compte les évolutions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du hameau de Régnny, les dispositions concernant le secteur UBd ont été modifiées dans les articles UB2, UB6, UB7, UB12 et UB13.

Les articles UB2, UB6 et UB7 sont modifiés afin de réglementer, dans les secteurs UBd, les opérations de lotissements et la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété. Le but est de s'opposer à l'article R. 123-10-1* du code de l'urbanisme afin de veiller au mieux à l'adéquation entre l'opération qui sera programmée sur le secteur d'OAP et les règles édictées dans le PLU (règles de l'OAP et du règlement) qui traduisent le projet de la commune, ou bien alors de proposer un projet global.

Cette modification vise aussi à garantir l'équité et l'égalité devant le règlement entre une construction réalisée dans un lotissement et une autre réalisée hors lotissement. Il s'agit enfin de faciliter l'instruction des permis de construire.

Il est aussi rappelé dans l'article UB2, que les constructions à usage principal d'habitation en secteur UBd doivent être compatibles avec les principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 03), pour affirmer l'articulation entre les différentes pièces du PLU et souligner l'opposabilité de l'OAP.

L'article UB7 précise également que dans le secteur UBd, la construction peut être autorisée sur une seule limite séparative latérale et qu'elle est interdite en fond de parcelle, ce qui permet de garantir une cohérence dans l'aménagement de la zone UBd et de proposer des fonds de jardin préservés des projets à venir.

L'article UB12 relatif au stationnement des véhicules est modifié afin de veiller à la bonne desserte en stationnement de l'opération qui sera réalisée dans le secteur UBd. Une place banalisée par logement est donc imposée sur le secteur UBd afin de permettre la réalisation de stationnements suffisants dans l'opération le secteur ou hameau de Régný ne disposant pas d'une offre de stationnement public.

L'article UB13 relatif à la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations est complété afin de préciser, dans le secteur UBd, les 20% d'espaces verts plantés sont exigés au regard de la surface du terrain ou lot at non à la surface non bâtie.

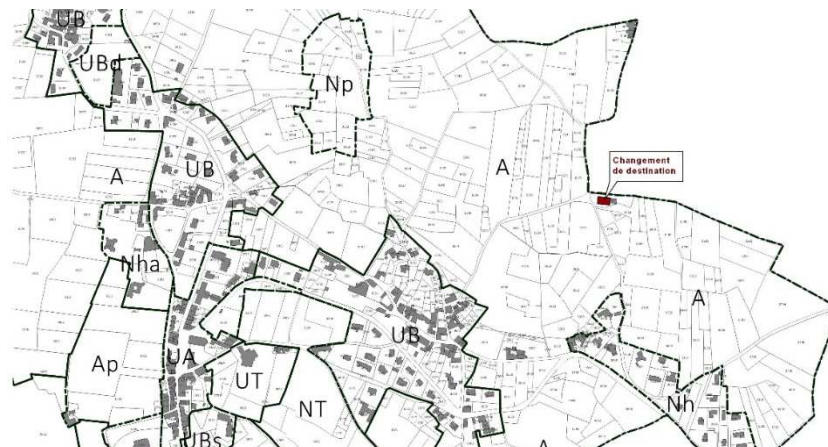
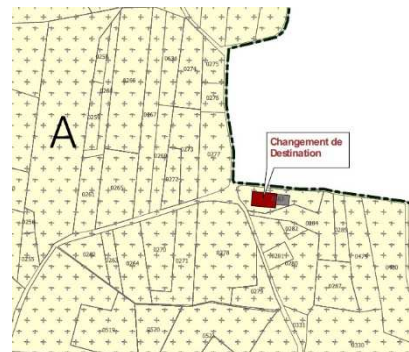
3- Repérage d'un bâtiment en vue d'un changement de destination en zone A

La commune a décidé que puisse être autorisé un changement de destination pour un bâtiment situé en zone agricole conformément à l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme. La modification n° 1 inscrit donc dans l'article 2 de la zone A la possibilité pour le bâtiment identifié au document graphique du règlement de changer de destination, pour une destination d'habitation dans la limite de l'aménagement du volume existant dont le clos et le couvert sont assurés.

Ce bâtiment est implanté en limite avec Lacenas, en partie haute d'un versant orienté Sud, couvert encore par quelques vignes, mais aussi des prés et des terrains cultivés. Il a constitué le siège d'une activité de taille de pierre. Il est desservi par deux voies communales avec sa localisation au carrefour des routes de la carrière et de Chazier, l'alimentation en eau potable, l'assainissement collectif et l'électricité.

Même si le bâtiment n'est pas directement dans les enveloppes des hameaux La Mousse/Les Meules ou du Pollui, il est à proximité immédiate. Son changement de destination n'engendre pas d'impact sur l'activité agricole au vu des parcelles environnantes et de l'absence de siège d'exploitation viticole ou agricole sur ce secteur.

Bâtiment artisanal pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour un usage potentiel d'habitat, Route de Chazier, section A, Parcelle n°283



4- Définition du secteur NT

La définition du secteur NT est modifiée dans les caractéristiques de la zone N afin d'intégrer à la réalisation d'équipements publics d'activités de loisir et de sport, la thématique « petit enfance ». Cette évolution se justifie par la prise en compte de l'équipement existant sur le secteur.

5- Prise en compte des évolutions admises pour les habitations existantes en zones A et N

Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme et afin de permettre la gestion et l'évolution limitée des bâtiments d'habitation existants situés ou non dans la zone A (non liés à l'activité agricole) ou dans la zone N, le règlement du PLU peut autoriser, sous conditions, notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination et la possibilité d'extensions et d'annexes.

Le PLU opposable, en définissant des secteurs Nh, Nha et Nhp au sein de la zone N regroupant les constructions des principaux hameaux, et laissant peu de bâtiments dans les autres secteurs de la zone N (secteurs N, Np, NT), permet la gestion des bâtiments existants. Ces secteurs Nh, Nha et Nhp prennent une valeur de STECAL, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (article L 151-13 du code de l'urbanisme), même si la loi ALUR a tendu à restreindre le recours aux STECAL (en attendant la révision du PLU).

Les dispositions des secteurs Nh, Nha et Nhp sont donc inchangées ; elles prévoient, pour les secteurs Nh et Nhp, sous réserve des prescriptions liées aux risques naturels le cas échéant, l'aménagement et l'extension des habitations dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total, leurs annexes jusqu'à une emprise totale au sol de 40 m², leur piscine, ainsi que, l'aménagement en vue d'une activité économique et l'extension des constructions agricoles. Pour les secteurs Nha, les dispositions prévoient seulement l'aménagement dans le volume existant des constructions.

Ainsi, la présente modification ne porte que sur les bâtiments d'habitation existants en zone A et en zone N (possédant quelques constructions isolées).

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) et la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE dite loi Macron) intervenues après la loi ALUR ouvrent la possibilité aux habitations existantes de prévoir des travaux d'aménagement, la construction d'extensions et d'annexes, et donc des piscines définies par le règlement comme annexes à l'habitation.

Les chapitres des zones A, et N du règlement sont donc complétés pour autoriser la gestion des habitations existantes en précisant certaines conditions de hauteur, densité, emprise et de zone d'implantation.

Les dispositions, notamment à l'article 2, encadrent strictement les extensions qui sont limitées par une surface de plancher totale à 200 m² et à un pourcentage de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux avec une marge de 20 m² supplémentaires. Pour les plus petits bâtiments, inférieurs à 67 m² de surface de plancher existante, une disposition fixe à 20 m² forfaitairement la surface admise en extension.

Sont également fixées les emprises au sol des annexes à 20 m² et des piscines à 50 m².

Une distance maximale entre la construction principale (logement) et les nouvelles constructions (annexes et piscines) est fixée à 10 mètres afin de réglementer leurs implantations dans un environnement proche de l'habitation tout en prenant en compte les contraintes de certaines parcelles bâties topographiques ou morphologiques, voir géologiques.

Au vu de la situation des habitations dans l'espace agro-naturel, la construction d'une piscine implantée à une distance inférieure à 10 mètres avec une limite séparative d'une parcelle exploitée pour une activité agricole ou viticole est conditionnée à la plantation d'une haie vive sur la partie de ladite limite concernée.

Rappelées ci-après, ces possibilités ne doivent pas conduire à davantage de mitage du territoire.

Afin de préciser la zone d'implantation des nouvelles constructions admises, c'est-à-dire des annexes et piscines en particulier, l'article 8 est complété et rappelle la distance maximale de 10 mètres par rapport au bâtiment d'habitation existant.

De même, à l'article 9, les emprises au sol maximales de 20 m² et de 50 m² sont rappelées respectivement pour les annexes et les piscines.

A noter que des hauteurs étaient déjà fixées à l'article 10.

Extrait de l'article 2 (complété par l'alinéa f) des zones A et N du règlement

« Pour les bâtiments d'habitation existants (situés ou non en zone A ou N) non liés à l'activité agricole et dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 m², sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :*

- *leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total après travaux,*
- *leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface existante à l'approbation de la modification du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m² après travaux. Une surface de plancher supérieure à 200 m² ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local accessoire à l'habitation (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire au total. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 67 m² à l'approbation de la modification du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 20 m².*
- *leur piscine sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 10 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.*
- *leurs annexes limitées à 20 m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 10 mètres de la construction principale. »*

Extrait de l'article 8 des zones A et N du règlement : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Zone A

« Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, la distance entre le point le plus proche de la construction principale d'habitation ne pourra être supérieure à :

- *10 mètres avec la piscine,*
- *10 mètres avec toute nouvelle annexe. »*

Zone N

« Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole et hors sous-secteurs Na et Nh, y compris Nhp, la distance entre le point le plus proche de la construction principale d'habitation ne pourra être supérieure à :

- 10 mètres avec la piscine,
- 10 mètres avec toute nouvelle annexe. »

Extrait de l'article 9 des zones A et N du règlement : Emprise au sol des constructions

Zone A

« Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- 20 m² pour les annexes,
- 50 m² pour les piscines,
- 200 m² y compris l'existant, pour l'extension des constructions principales à usage d'habitation. »

Zone N

« Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole et hors sous-secteurs Na et Nh, y compris Nhp, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- 20 m² pour les annexes,
- 50 m² pour les piscines,
- 200 m² y compris l'existant, pour l'extension des constructions principales à usage d'habitation. »

Conditions inscrites pour les bâtiments d'habitation en A et N	Zone A et N Extension	Zone A et N Annexes	Zone A et N Piscine
Implantation	<ul style="list-style-type: none">- Recul minimum<ul style="list-style-type: none">o Zone A : dans une bande de 0 à 7 mètres par rapport à l'alignement <u>ou</u> avec un retrait minimum de 1 m pour bâtiment existant implanté différemment de la règle généraleo Zone N : recul minimum de 4 m de l'alignement <u>ou</u> avec un retrait minimum de 1 m pour bâtiment existant implanté différemment de la règle générale- Recul minimum de 4 m des limites séparatives <u>ou</u> sur limite si hauteur ≤ à 4m <u>ou</u> sur limite ou en recul minimum de 1 m pour bâtiment existant implanté différemment de la règle générale	<ul style="list-style-type: none">- A moins de 10 m de l'habitation- A l'alignement, ou avec un retrait minimum de 4 m- Sur limite ou en recul minimum de 4 m des limites séparatives	<ul style="list-style-type: none">- A moins de 10 m de l'habitation- Recul minimum de 3 m de l'alignement- Recul minimum de 3 m des limites séparatives
Hauteur	8 mètres	4 mètres	4 mètres
Emprise au sol	200 m ² au total y compris l'existant	20 m ² au total des annexes	50 m ²
Densité	200 m ² de SdP au total sans dépasser 30 % de l'existant		
Nombre d'habitations susceptibles d'être concernées	Moins de 10	Environ 15	Environ 20

En conclusion, les implantations et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité introduites dans ces dispositions visent à ce que les projets admis (aménagement, extension, annexes et piscines) ne portent pas atteinte à l'activité agricole, ainsi qu'à la qualité paysagère des sites, en assurant leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de la zone.

Le projet de modification n° 1 du PLU est motivé par une équité de construction notamment d'annexes et de piscines en zone A ou en zone N pour les bâtiments d'habitation existants suivant les règles cohérentes avec les autres habitations du territoire communal. Il maintient le caractère traditionnel de l'occupation du sol sur la commune de Cogny sans compromettre l'avenir de l'agriculture locale et les fonctionnalités biologiques identifiées sur ce territoire.

IV. EVOLUTION DU « DOCUMENT GRAPHIQUE »

1- Repérage d'un bâtiment en vue d'un changement de destination en zone A

Comme présenté au point III, 3., la commune a décidé que puisse être autorisé un changement de destination pour un bâtiment situé en zone agricole conformément à l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme.

Ce bâtiment est identifié en vue d'un usage d'habitation. L'objectif de cette évolution tend à préserver le patrimoine rural présentant une qualité architecturale en laissant la possibilité d'une nouvelle utilisation. En effet, en l'absence de repreneur, la vocation d'activité économique liée à la taille de pierre pourrait s'arrêter et induire une désaffectation de la construction.

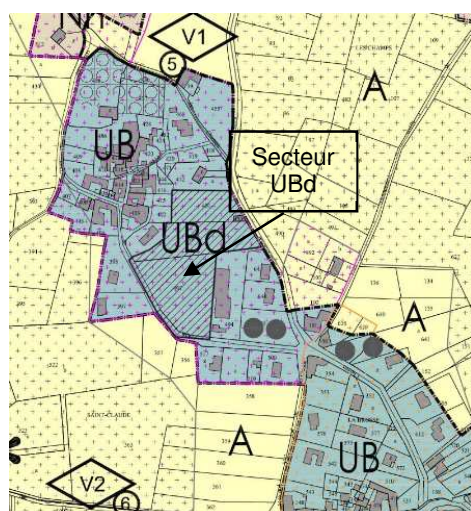
Il est à préciser que la demande d'autorisation en vue du changement de destination sera soumise à un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Ainsi, le règlement est complété et précise, que, dans le cas d'un aménagement pour un changement de destination, l'aménagement est limité au volume existant dont le clos et le couvert sont assurés.

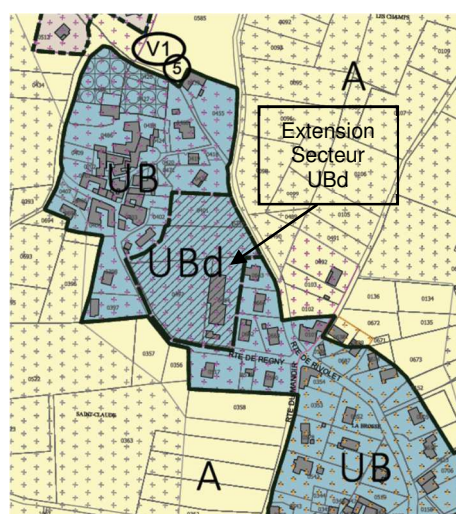
2- Extension de la zone UBd

Le secteur UBd correspond au foncier encore non bâti compris en entrée Sud-Est entre le hameau de Régný et les parcelles construites aux abords de la RD 19 dite route de Rivolet, de la route de Régný et de la route du rocher. Il s'étend initialement sur le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du hameau de Régný.

Afin d'être compatible avec les modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du hameau de Régný, le secteur UBd, situé en entrée Sud-Est du village, est étendu sur l'ensemble du nouveau secteur d'OAP. Il intègre donc la parcelle bâtie en friche, anciennement dédiée à une activité artisanale. Cette modification facilite la réglementation du secteur d'OAP par le règlement. Elle permet d'harmoniser les règles qui s'appliquent au secteur et de garantir la cohérence entre les différentes pièces du PLU (plan de zonage, règlement, OAP).



Avant modification n°1



Modification n°1

V. EVOLUTION DES SURFACES

Le tableau suivant montre les évolutions mineures des zones liées à la modification n° 1 du PLU par rapport au document opposable de 2013 sur la base des superficies calculées à partir du cadastre numérisé en SIG.

	PLU (2013)		PLU (après modification n°1)	
	Zones	Superficie (ha)	Zones	Superficie (ha)
Zones urbaines	UA	3,1	UA	3,1
	UB	17,7	UB	17,4
	UBd	1,0	UBd	1,3
	UBs	0,7	UBs	0,7
	UH	1,0	UH	1,0
	UT	2,3	UT	2,3
	Sous-total	25,9	Sous-total	25,9
Zones naturelles	N	147,4	N	147,4
	Nh	29,2	Nh	29,2
	Nha	2,6	Nha	2,6
	Nhp	1,4	Nhp	1,4
	Np	4,4	Np	4,4
	NT	5,4	NT	5,4
	Sous-total	190,4	Sous-total	190,4
Zones agricoles	A	366,5	A	366,5
	Ap	3,9	Ap	3,9
		370,3		370,3
TOTAL		586,7		586,7

Les évolutions concernent le classement en zone UBd de 0,3 ha initialement classé en zones UB.

VI. COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LE SCOT BEAUJOLAIS

Le PLU de la commune de Cogny fixe dans son PADD un rythme moyen de production de logements de 5,5 nouveaux logements par an et dimensionne ses capacités théoriques de production de logements en conséquence. Le PLU, en particulier cette orientation du PADD, est compatible avec le SCOT Beaujolais opposable, mais aussi avec le projet de PLH de la CAVBS.

En effet, Cogny est identifiée par le SCOT Beaujolais comme une commune hors pôle. A ce titre, elle doit poursuivre un rythme de construction inférieur à celui constaté au cours des 10 années précédant l'élaboration de son PLU. Le PADD de Cogny rappelle que le rythme de construction de la commune avant l'approbation du PLU était d'environ 6 logements par an.

Le projet de PLH inscrit pour Cogny un objectif de 5,4 logements par an pour 1000 habitants, soit 6 logements par an (sur la base de 1155 habitants en 2014 selon l'Insee).

Entre juillet 2008, date de prescription de l'élaboration du PLU, et 2022, année retenue au vu d'un PLU à 10 ans, la production peut être estimée à environ 77 logements au total.

Le PADD rappelle qu'entre juillet 2008 et fin 2011 (dernière mise à jour des données avant l'approbation du PLU en janvier 2013), la commune comptabilise 22 nouveaux logements créés (données Sitadel 2). Pour la période 2012 - 2022, le PLU prévoit la construction de 55 logements dont 3 logements pour les opérations de démolition/reconstruction ou rénovation.

D'après les données Sitadel, entre 2012 et 2017, 42 logements ont été commencés, dont 27 maisons individuelles et 15 logements en collectif. Les logements collectifs correspondent à la réalisation d'une douzaine de logements locatifs sociaux en centre-bourg et l'aménagement de logements locatifs privés dans une dépendance agricole désaffectée dans un hameau contigu au bourg.

En 2017, le volume résiduel est donc d'environ 13 nouveaux logements encore à construire sur la commune. Le PLU modifié ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et est compatible avec le SCOT Beaujolais.

L'extension du secteur d'OAP du hameau de Régný permet de prendre en compte et d'organiser une possible démolition/reconstruction d'un ancien site artisanal avec une production limitée de logements telle que prévue par le PADD et le SCOT sans évolution sur le nombre de dix logements inscrits pour le secteur initial de l'OAP. La modification définit au contraire un nombre « plafond » de 14 logements au total, y compris renouvellement. Il est à rappeler que ce bâtiment artisanal désaffecté était déjà en zone UB et que la modification tend à promouvoir une opération globale et de qualité.

Aussi, la seule capacité nouvelle apportée par la modification concerne le changement de destination d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial et architectural, desservi par l'ensemble des réseaux (AEP, assainissement collectif eaux usées et électricité) en logement.

L'analyse des enveloppes urbaines constructibles du PLU met en évidence l'absence de foncier mobilisable en dehors du secteur de Régný. Seules des divisions très ponctuelles de propriétés bâties pourraient intervenir. Le PLU modifié respecte les orientations du PADD et peut être considéré comme compatible avec le SCOT, y compris au vu d'un dépassement léger estimé à 4 logements sur le volume initial de 77 pour la période 2008 – 2022.

VII. PROCEDURE

La Communauté d'Agglomération de Villefranche Beaujolais Saône a décidé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-36 et suivants (suite à la recodification liée à l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015) de modifier le règlement, le document graphique et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU applicable au territoire de la commune de Cogny sans toutefois :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ayant pour effet, en particulier, de faciliter la réalisation d'une opération d'ensemble dans le hameau de Régnny, d'identifier des bâtiments pour un changement de destination, de fixer des exigences participant à la préservation des enjeux paysagers et environnementaux, et, d'adapter ponctuellement le règlement,
le projet de modification doit être adopté selon une procédure de droit commun.

Toutefois, celui-ci au regard des évolutions proposées ne porte pas atteinte à l'environnement de par les seules possibilités nouvelles offertes aux évolutions d'un bâtiment identifié pour un potentiel changement de destination, et des habitations existantes en zones A et N (aménagement, extensions, piscines et annexes limitées) non compris en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Le Président de la CABVS a saisi la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour avis sur les dispositions relatives aux évolutions des bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, en particulier d'extensions limitées et d'annexes sous conditions. La MRAe Mission régionale de l'Autorité environnementale a également été saisie dans le cadre d'une demande au cas par cas.

Le dossier de projet de modification n° 1 du PLU a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique du projet.

Le dossier d'enquête publique comprenait en particulier le projet de modification n° 1 du PLU de Cogny, mais aussi les neuf projets de modification de PLU des communes du territoire de la CAVBS et le projet de modification des Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour de certains monuments historiques introduit par le Préfet. Une note de présentation, le rappel des textes et les avis émis par les personnes publiques associées étaient jointes. L'enquête publique a été réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement et selon les dispositions de l'Arrêté du Président. La Commission d'enquête a émis un avis favorable assorti d'une réserve et d'une recommandation sur ce projet de modification.

Le projet de modification n° 1 du PLU de Cogny a été précisé (notice explicative pour la compatibilité avec le SCOT Beaujolais et OAP pour la vérification du périmètre sur la vue aérienne) en vue d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire.