REPUBLIQUE FRANÇAISE - DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE SERGY 01 630

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

Pièce n°1 : Note de présentation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du

Espaces et Mutations

Etudes, conseil
Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Altaïs
27, rue Adrastée
74650 Chavanod

info@espaces-et-mutations.com

SOMMAIRE

Préalable : l'objet de la procédure p3

I- Présentation de la commune p4

II- Rappel des objectifs du PADD p5

III- Le contenu du projet de modification simplifiée n°1 du PLU p7

- IV-1. Les orientations d'aménagement modifiées
- IV-2. Le règlement modifié
- IV-3. Le rapport de présentation modifié

IV-Pièces du dossier de la modification simplifiée n°1 p17

V- Rappel des pièces modifiées du dossier de PLU p17

PREALABLE

Historique des procédures :

La révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SERGY a été approuvée le 5 février 2008.
Depuis, une procédure a été menée afin d'adapter le document aux évolutions des besoins de la commune : modification n°1 approuvée le 4 mai 2010.

La procédure de modification simplifée n°1 du PLU :

Conformément aux articles L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme, la commune de SERGY souhaite faire évoluer son PLU opposable par une procédure de modification.
Celle-ci n'apporte que quelques modifications mineures et elle n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU ni son économie générale.

La procédure de modification est adaptée dans la mesure où les modifications envisagées :
- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) mentionnée au deuxième alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Les raisons de la mise en oeuvre de la procédure :

Le but de la procédure engagée est :

- **De modifier et compléter certaines dispositions réglementaires dans le souci d'une gestion plus adaptée du document d'urbanisme au contexte actuel et de corriger certaines erreurs ou oublis aux pièces réglementaires.**

- **De compléter certaines prescriptions des orientations d'aménagement afin de faciliter leur mise en oeuvre dans le respect des objectifs fixés lors de la révision générale n°1 du PLU.**

Les modalités de concertation

Conformément aux articles L.132-6 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme, une mise à disposition du dossier aura lieu.

I. PRESENTATION DE LA COMMUNE

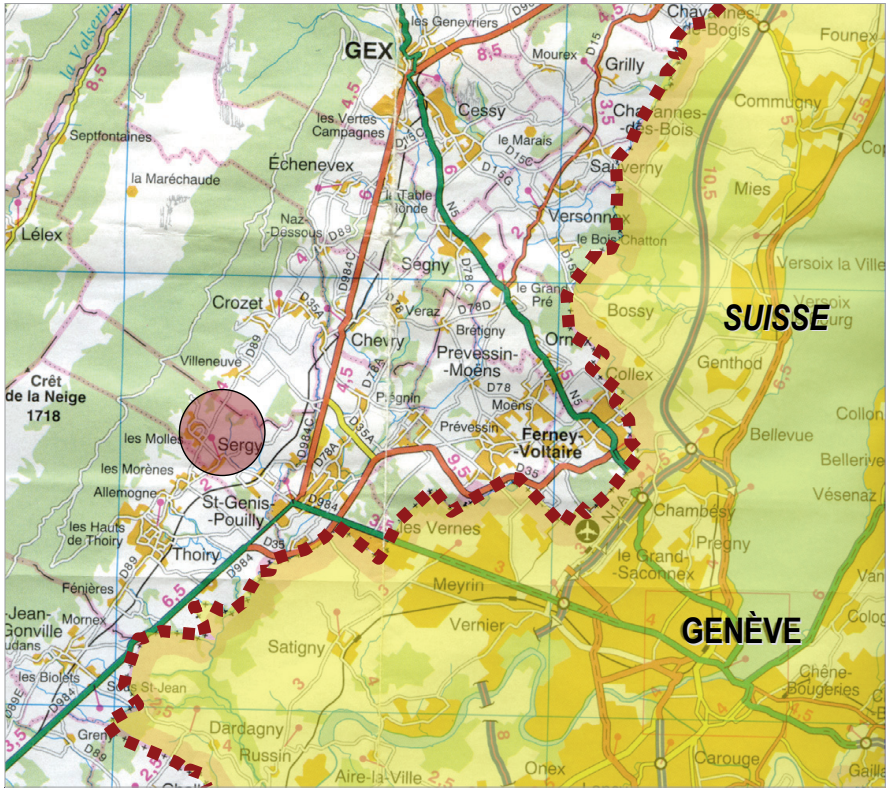
La commune de SERGY est située dans le Pays de Gex. Elle est rattachée administrativement à l'arrondissement et au canton de Gex.

Mitoyenne des communes de CROZET au Nord, THOIRY au Sud, SAINT-GENIS-POUILLY à l'est, et LELEX à l'Ouest, la commune de SERGY se situe à environ 15 km de GENEVE.
Elle fait partie des 27 communes qui composent la Communauté de Communes du Pays de GEX (CCPG) et le SCOT du Pays de GEX.

Grâce à une situation géographique particulièrement attractive, cet espace bénéficie d'atouts majeurs: proximité de GENEVE et vues sur le Jura et le Mont Blanc. Ces atouts conduisent à être d'autant plus attentif aux problématiques qui d'ores et déjà fragilisent son territoire (urbanisme et logement, transports et déplacements,...). Le territoire est une bande étroite d'environ 1,5 km allant de la Haute Chaîne du Jura à la Plaine lémanique.

Le village s'étend sur une surface de 974 hectares dont environ 70 ha de zone urbaine, 50 ha de zone d'urbanisation future, 290 ha de zone agricole et 550 ha de réserve naturelle.
La commune est divisée en trois zones d'habitat : Sergy gare, Sergy village et Sergy haut. Elle s'étend sur une longueur d'environ 3,5 km.

Les grandes caractéristiques pour SERGY selon le recensement de 2010
- 1 977 habitants en 2010, soit 730 habitants supplémentaires depuis 1999 et une croissance annuelle de 4,3%
- 852 logements dont 778 résidences principales et 72,4% de propriétaires



Situation géographique de la commune par rapport à GENEVE
(extrait carte IGN 1/100 000)

II. LES OBJECTIFS DU P.L.U. APPROUVE EN 2008

Sur la base des enjeux du diagnostic, la municipalité a défini les grands objectifs qui construisent son projet de vie communal.

ASSURER L'ÉQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL

- Préserver et protéger les espaces naturels sensibles
- Préserver la qualité des cours d'eau et gérer les eaux pluviales
- Préserver l'identité et la qualité paysagère de la commune

ASSURER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITÉ SOCIALE

- Etablir une perspective de croissance démographique pour les 10 prochaines années
- Organiser le développement urbain
- Définir des sites de développement prioritaires et leurs perspectives d'évolution
- Assurer la mixité sociale et la mixité des fonctions urbaines
- Donner un bon niveau d'équipements et de services afin de répondre aux besoins de la population
- Améliorer les circulations et leurs impacts

ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

- Pérenniser l'activité agricole
- Développer et structurer les commerces, les services de proximité et les activités artisanales
- Maintenir, structurer, développer les capacités touristiques du territoire

Analyse des orientations du PADD

Les enjeux environnementaux définis à l'issue du diagnostic de l'environnement du territoire de Sergy s'expriment dans les orientations du PADD.

Ainsi, les espaces naturels d'intérêt majeur sont intégrés à la réflexion, ainsi que leur dynamique.

Les mesures spécifiques au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau des cours d'eau s'inscrivent dans les orientations et les actions établies par le contrat de rivières transfrontalier Pays de Gex-Léman.
Les fonctionnalités écologiques des cours d'eau devraient être prises en compte dans les programmes immobiliers.

La gestion des eaux pluviales fait l'objet d'une réflexion approfondie privilégiant la gestion concertée et intégrée.

Le développement de l'urbanisation prévu dans les orientations du PADD, se concentre sur trois secteurs : Sergy-Village, Sergy-Haut et Sergy-Gare.
Ces secteurs accueillent le développement résidentiel et ses équipements collectifs ainsi que le pôle d'activités artisanales, dans la continuité de l'urbanisation existante.

L'amélioration des circulations internes au travers notamment de la mise en œuvre d'un plan de circulation et de liaisons piétonnes entre les différents pôles urbains contribue à la réflexion globale du Pays de Gex concernant les modes de déplacements.

Le projet de modification simplifiée n°1 s'inscrit dans les fondements de la révision n°1 du PLU et apporte des réponses aux enjeux soulevés :

- **En adaptant ponctuellement les formes urbaines souhaitées dans les OA «Le Vézely» et «Condemine», au regard de leur configuration urbaines.**

Leur vocation à accueillir de l'habitat dense est ici maintenu (les règles relatives à la densité restent inchangés). Les adaptations proposées visent essentiellement à assurer une meilleure intégration des futures opérations dans leur environnement urbain.

III. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

La commune de SERGY a décidé de procéder à une modification simplifiée n°1 de son PLU.

Cette procédure n'apporte que des modifications mineures et ne remet pas en cause l'ensemble du contenu du PLU et son économie générale.

Son but est

- de modifier des orientations d'aménagement sur des secteurs stratégiques de développement

- de modifier certains points des pièces constitutives du document dans le souci d'une gestion plus adaptée. Les modifications projetées ne sont pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu ni l'économie du document d'urbanisme.

Les modifications envisagées portent sur les pièces du PLU suivantes :

PIECE N°3 : Orientations d'aménagement
PIECE N°4 : Règlement

Rappel des textes législatifs :

Article L123-13-1 (Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3)

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative (...), du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 (...), lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.».

Article L123-13-2 *(Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3)*

«Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; (...)»

Article L123-13-3 *(créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3)*

«I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.(...)

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée..»

Rappel des étapes de la procédure :

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

En application de l'article L 123-13-3 et des articles R 123-24 et R123-25 du code l'urbanisme, le Conseil Municipal doit délibérer sur les modalités de la mise à disposition au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition..

Cette délibération doit être affichée en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publics associées avant la mise à disposition du public.

Le dossier est mis à disposition du public - pendant une durée d'un mois - le projet de modification simplifiée, de l'exposé de ses motifs, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations (présent dossier). Ces documents sont mis à la disposition du public en mairie.

Il est précisé que cette mise à disposition d'un délai d'un mois intervient préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Il est précisé que l'approbation de la modification simplifiée du PLU interviendra par délibération motivée du conseil municipal.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification simplifiée fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 123-25 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie,

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

1. Ces modifications envisagées :

1° Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Ne réduisent pas 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.

Les modifications envisagées ne concernent que des évolutions apportées au règlement et aux orientations d'aménagement.
Ainsi, les modifications proposées font l'objet d'une procédure de modification simplifiée du PLU.

2. Ces modifications envisagées :

1° Ne majorent pas de plus 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

En effet, aucune disposition des articles 9, 10 et 14 relatifs aux règles de densité n'est modifiée dans la présente procédure. Seul l'article 5 (zone UC et Nbc) est corrigé afin de prendre en considération les prescriptions du SCoT du Pays de Gex, et ce pour limiter de 800m2 à 700m2 la surface des terrains constructibles pour des raisons paysagères.
Les corrections des 2 orientations d'aménagement («Condemine» , «le Vezely») ne viennent pas majorer de plus de 20% les droits à construire, mais

2° Ne diminuent pas ces possibilités de construire ;

En effet, aucune disposition des articles 9, 10 et 14 ne n'est modifiée, aucun emplacement réservé ou servitude ne sont mis en place au plan de zonage dans la présente procédure. Seul l'article 5 (zone UC et Nbc) est corrigé afin de prendre en considération les prescriptions du SCoT du Pays de Gex, et ce pour limiter de 800m2 à 700m2 la surface des terrains constructibles pour des raisons paysagères.

3° Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

En effet, aucune modification du plan de zonage n'est intégrée dans la présente procédure.

■ ***La démarche ne relève donc pas de la procédure de «révision» (article L.123-13 du Code de l'Urbanisme).***
La commune doit donc procéder à une modification du PLU.

■ ***Dans la mesure, où les évolutions envisagées ne relèvent ni du 1°, ni du 2° ni du 3° de l'article L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme, cette modification peut être engagée selon une procédure simplifiée.***

III-1 : LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT (modification Pièce n°3 du PLU opposable)

Les modifications apportées

■ Les prescriptions d'aménagement particulières sont précisées, tout en restant dans la philosophie du PADD du PLU opposable :

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation restent inchangées (aucune modification des périmètres propres à chacune des tranches)

La collectivité a rencontré des problèmes d'interprétation sur le contenu de ces OA, notamment sur les typologies architecturales et l'implantation du bâti.

Elle a souhaité au travers de cette modification simplifiée n°1 lever toute ambiguïté tout en respectant la philosophie du PLU opposable.

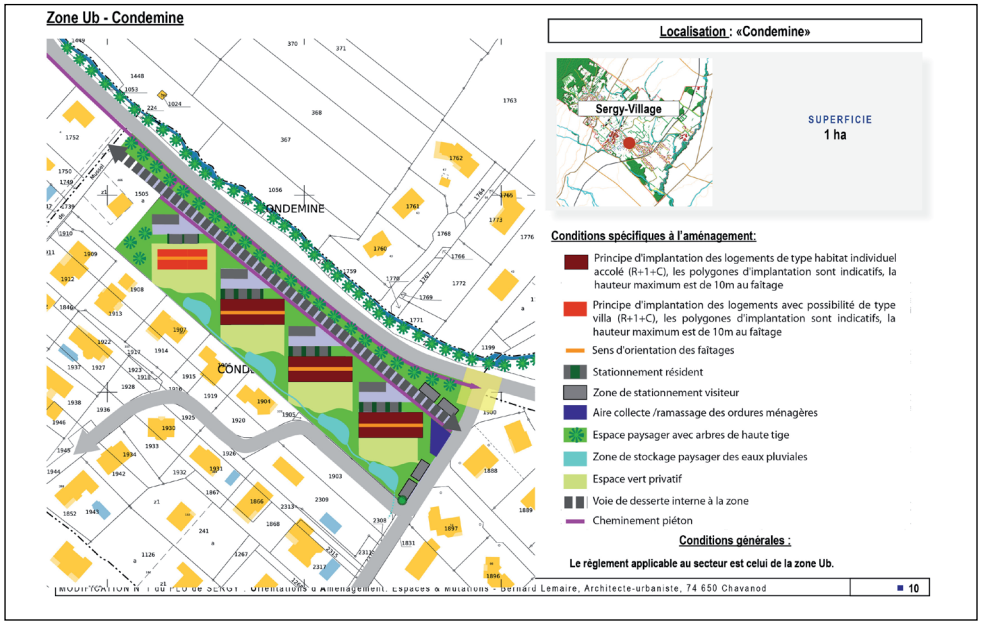
2 orientations d'aménagement font l'objet de modification : «Condemine» , «le Vezely» :

- Les principes d'aménagement à respecter, un estimatif des besoins en logements et les objectifs sont indiqués pour chacune des deux OA.

- Les principes d'aménagement à respecter sont déclinés en 3 thématiques : accessibilité et déplacement, nature et caractéristiques des constructions, traitement paysager et espaces public, afin d'offrir une meilleure compréhension

- Il s'agit donc pour la collectivité de mieux encadrer le développement de ces secteurs tout en permettant un meilleur usage du foncier, une intégration paysagère de qualité et une bonne insertion dans le tissu urbain existant.

- Il s'agit de respecter les prescriptions du SCoT en terme de densité pour les opérations nouvelles (tendre vers 15 à 20 logements par hectare).

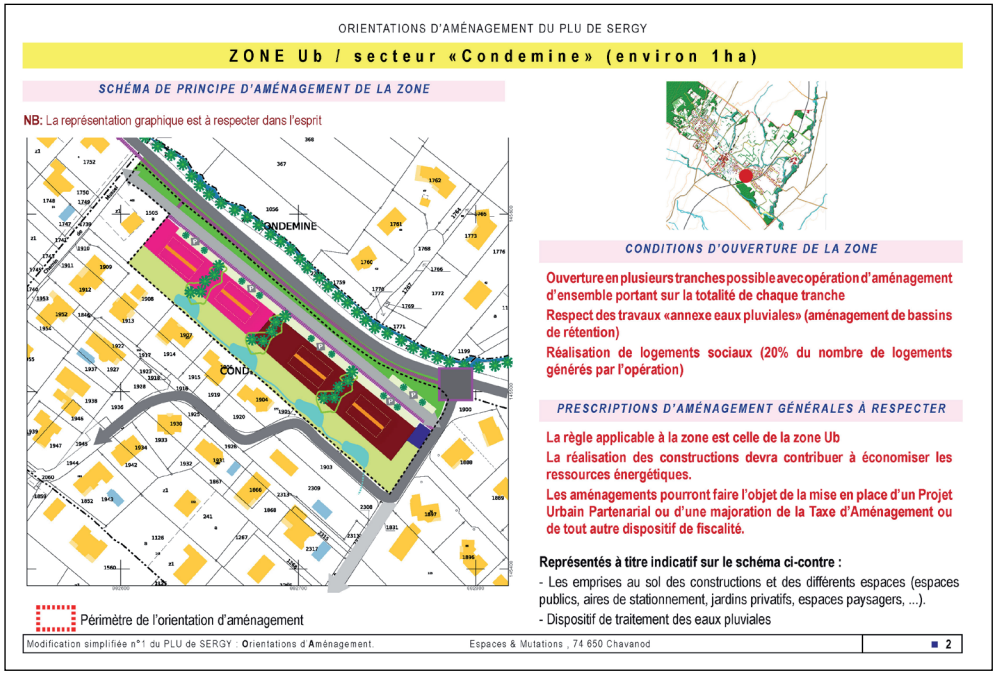


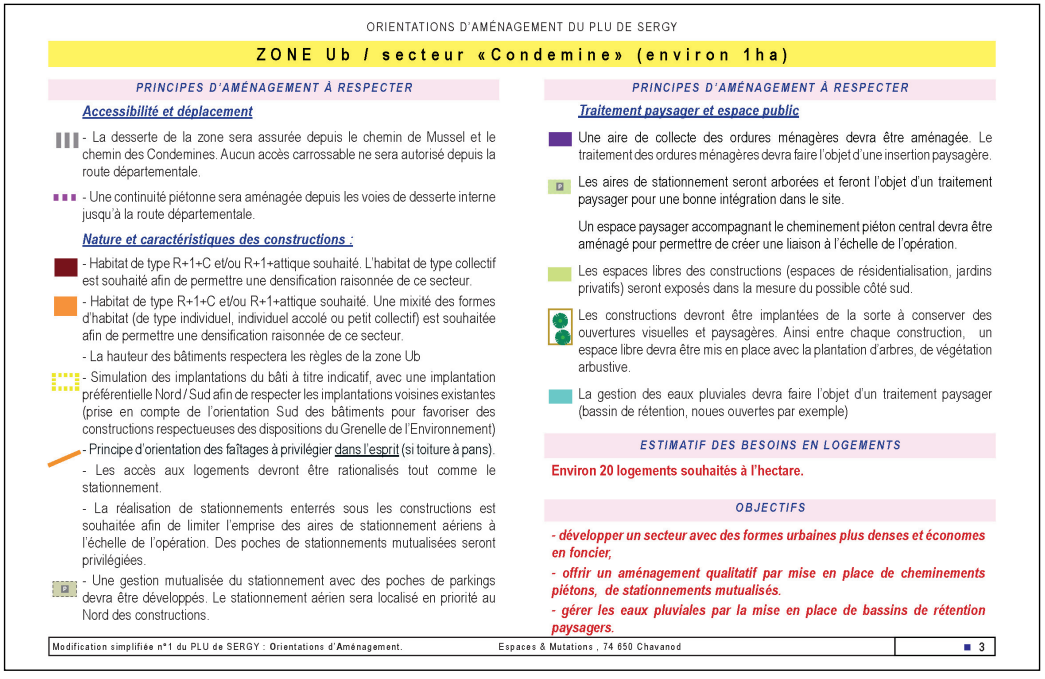
Les modifications apportées

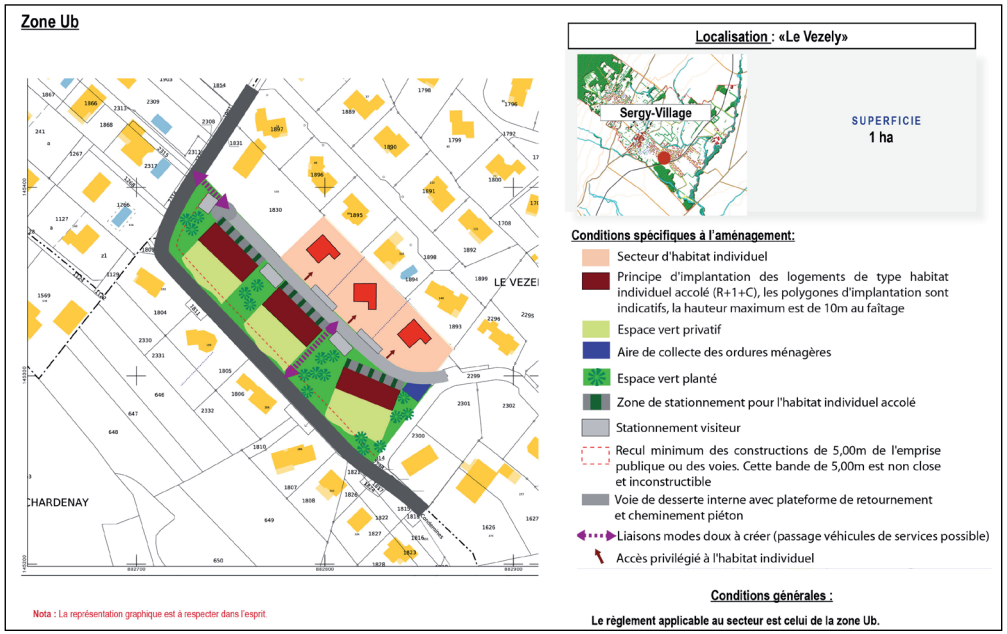
■ La commune a souhaité faire évoluer cette orientation d'aménagement afin de faciliter l'aménagement du secteur au travers de :

- La modification des conditions d'ouverture de la zone en autorisant un aménagement en plusieurs tranches, avec opération d'ensemble portant sur la totalité de chaque tranche.
- Des précisions sont apportées sur la mise en scène et l'intégration paysagère du site depuis le domaine public.
- Un estimatif du nombre de logements avec un seuil à l'hectare est indiqué
- Les principes d'aménagement à respecter (portant sur l'accessibilité, les déplacements, la nature et les caractéristiques des constructions, le traitement paysager et espace public) ainsi que les objectifs de l'orientation d'aménagement sont ajoutés

La philosophie de l'orientation d'aménagement n'est pas remise en question.





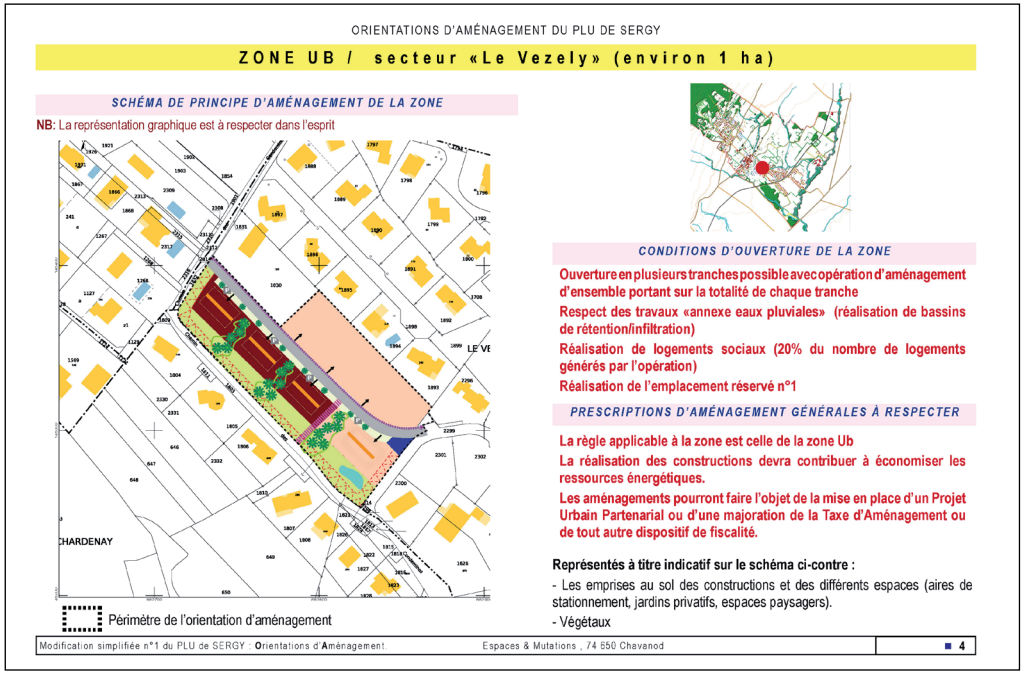


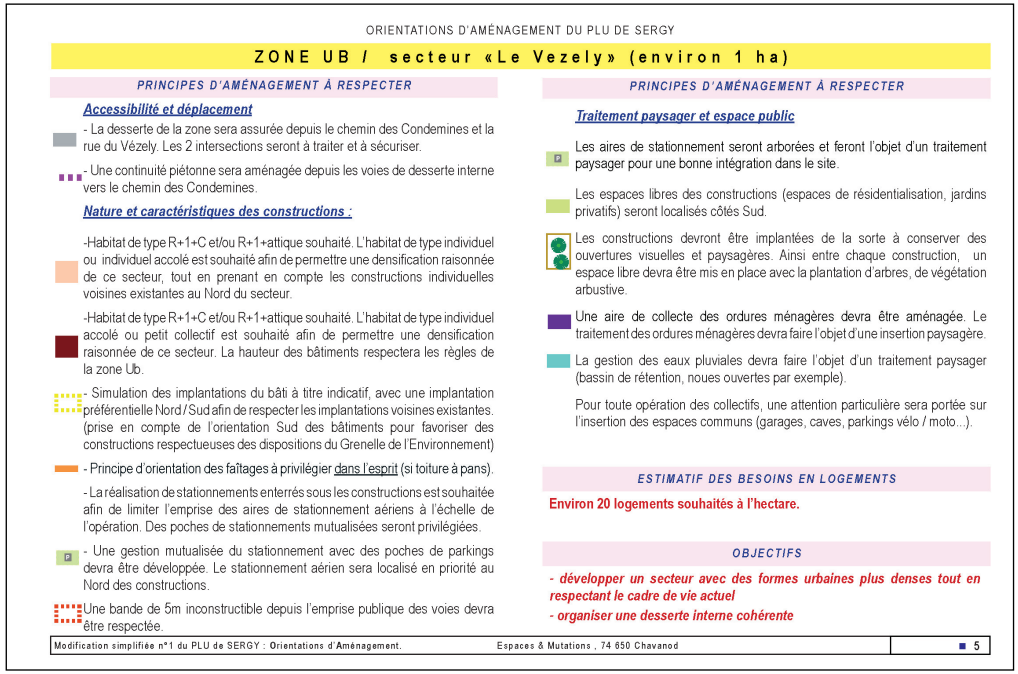
Les modifications apportées

■ La commune a souhaité faire évoluer cette orientation d'aménagement afin de faciliter l'aménagement du secteur au travers de :

- La modification des conditions d'ouverture de la zone en autorisant un aménagement en plusieurs tranches, avec opération d'ensemble portant sur la totalité de chaque tranche.
- Des précisions sont apportées sur la mise en scène et l'intégration paysagère du site depuis le domaine public.
- Un estimatif du nombre de logements avec un seuil à l'hectare est indiqué
- Les principes d'aménagement à respecter (portant sur l'accessibilité, les déplacements, la nature et les caractéristiques des constructions, le traitement paysager et espace public) ainsi que les objectifs de l'orientation d'aménagement sont ajoutés

La philosophie de l'orientation d'aménagement n'est pas remise en question.





III-2 : LE RÈGLEMENT (modification Pièce n°4 du PLU opposable)

Préalable

La collectivité a souhaité adapter le règlement du PLU afin :

- **d'assurer une meilleure utilisation de certaines règles d'urbanisme, de rectifier à la marge certaines erreurs,**
- **de rectifier ou d'adapter des dispositions qui étaient difficilement applicables.**
- **d'assurer une cohérence avec les différentes modifications apportées au dossier**

L'ensemble des modifications apportées ne remettent pas en cause la philosophie globale du document.

Les tableaux présentés ci-après présentent le récapitulatif des changements apportés avec leur justification.

En tout état de cause se référer au règlement (pièce n°4) qui repère, en rouge, l'ensemble des nouvelles dispositions apportées et en rouge barré, les dispositions remplacées.

Le terme «SHON» est remplacé par le terme «surface de plancher» afin de respecter l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011.

Articles	Zone(s) avec sous-secteurs	Nouvelle rédaction des dispositions réglementaires	Justification
Article 2 Occupation et utilisation des sols admises sous conditions particulières	**Nbc**	**Dans les sous-secteurs Nbc :** -Les extensions mesurées inférieures ou égales à 60 m2 de ~~SHON~~ surface de plancher, en une fois, d'un bâtiment d'habitation existant sont admises, dans la mesure où : - l'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public, - l'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu annexée au PLU. - il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération. - le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. - deux annexes d'une superficie cumulée de 60 m2 des bâtiments existants, ~~si elles sont implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation,~~ sous réserve d'une intégration soignée. -Des constructions d'habitation d'une ~~SHON~~ surface de plancher, maximale de ~~150 m2~~ 180 m2 peuvent être admises en une seule fois à la date d'approbation du PLU.	Modification de la règle
Article 4 Desserte par les réseaux	**Ua, Ub, Uc**	**Il est désormais rédigé :** -3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement Les aménagements réalisés sur le terrain doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux fiches techniques des eaux pluviales annexées au PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit. La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées. Les sous-sols sont interdits s'ils ne peuvent pas être raccordés gravitairement au réseau d'eaux pluviales ou s'ils ne font pas l'objet d'un système mécanique (pompe de relevage par exemple).	Adaptation de la rédaction afin de prendre en considération les évolutions techniques
Article 4 Desserte par les réseaux	**Ua, Ub, Uc, Nb, Nbc**	**Il est désormais rédigé :** **5) Ordures ménagères** Collecte : La réalisation d'une aire plate de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire, elle sera entourée sur trois cotés d'une bordure de maintien et agrémentée de végétation de type haie pour tout projet de construction de plus de trois logements. Pour plus de 10 logements la construction d'un local ventilé avec toiture sera obligatoire, les dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. A défaut, l'installation de containers enterrés ou semi-enterrés pourra être envisagée à l'appréciation de la Communauté de Commune du Pays de Gex.	Adaptation de la rédaction afin de permettre une meilleure gestion des aires de collecte des ordures ménagères

Article 5 Caractéristique des terrains	**Uc**	Pour des raisons de cohérence avec le bâti déjà existant et le respect paysager du site du piémont du Jura : Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à ~~800~~ 700 m² et une configuration qui permette l'inscription d'un cercle de 20 m de diamètre, sauf dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement.	Modification de la règle afin de respecter les prescriptions du SCoT du Pays de Gex
Article 5 Caractéristique des terrains	**Nbc**	**Non réglementé.** Dans le sous-secteur Nbc, pour toute construction d'habitation une superficie minimale de ~~800~~ 700 m² de terrain est imposée pour des raisons de cohérence avec le bâti déjà existant et le respect paysager du site.	Modification de la règle afin de respecter les prescriptions du SCoT du Pays de Gex
Article 6 Implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques	**Ua**	**Il est désormais rédigé :** • Les constructions doivent être implantées, soit : - en limite sur une profondeur de 15 m maximum par rapport à l'alignement, sauf indication contraire portée au plan graphique, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. - à 4 m minimum des voies et emprises publiques. o avec un recul minimum de 2 m de l'emprise publique de la Route de Thoiry.	Modification visant à une meilleure gestion de l'interface entre le domaine privé et le domaine public
Article 7 Implantation de constructions par rapport aux limites séparatrices	**Ua, Ub, Uc et N**	• Les constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées ~~jusqu~~'en limite, débord de toit compris, sous réserves des conditions cumulatives suivantes : 1°) que leur hauteur n'excède pas, sur cette limite, 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, 2°) qu'aucune façade ne dépasse 8 m linéairement, 3°) que la longueur cumulée des façades ainsi implantées en limite ne dépasse pas 12 m. 4°) qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique. Les piscines devront être implantées à 3m minimum des limites séparatrices.	Modification visant à une meilleure gestion de l'implantation des constructions et mise en place d'une règle spécifique par rapport aux piscines.
Article 7 Implantation de constructions par rapport aux limites séparatrices	**Ua, Ub, Uc**	Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de ~~20m~~ 10m mètres de l'axe des cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document) sauf indications contraires portées sur les plans graphiques.	Modification de la règle afin de prendre en compte les servitudes du Porter A Connaissance

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	**Ua,**	**Il est désormais rédigé :** Les constructions doivent soit respecter un recul de ~~8m~~ 6m entre elles, soit être jointives. Les annexes doivent être implantées à ~~4m~~ 3m minimum de la construction principale à l'exclusion des piscines.	Modification des distances afin de permettre une densification des constructions et une utilisation plus rationnelle du foncier
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	**Ub, Uc**	**Il est désormais rédigé :** Les constructions doivent soit respecter un recul de 8m entre elles, soit être jointives. Les annexes doivent être implantées à ~~4m~~ 3m minimum de la construction principale à l'exclusion des piscines.	Modification des distances afin de permettre une densification des constructions et une utilisation plus rationnelle du foncier
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	**N**	~~Non réglementé~~ Les constructions doivent soit respecter un recul de 8m entre elles, soit être jointives. Les annexes doivent être implantées à 3m minimum de la construction principale à l'exclusion des piscines.	Modification des distances afin de permettre une densification des constructions et une utilisation plus rationnelle du foncier
Article 11 Aspect des constructions	**Ub, Uc**	**Implantation** Pour les terrains d'une pente inférieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 0,50m. Les terrasses successives sont autorisées. Les terrasses successives sont recommandées, si elles sont espacées d'un mètre. Pour tous projets hors de ces conditions, une étude de sol ainsi qu'une étude d'intégration architecturale dans la pente sera exigée.	Adaptation de la règle par rapport à la problématique de la topographie

Article 11 Aspect des constructions	**Ua, Ub, Uc**	**Pentes :** ~~o Les toitures seront à deux pans, prolongées ou pas d'un coyau. Cette règle ne s'applique pas aux extensions « accolées » et annexes accolées au pignon qui pourront avoir une toiture à un pan, sous réserve d'avoir le même sens de faîtage que la toiture existante. Les pentes et les matériaux de couverture devront être similaires à ceux de la toiture de la construction principale.~~ ~~o Les annexes supérieures à 15m2 devront respecter la même pente de toit que celle de la toiture principale, à l'exception des constructions de type vérandas.~~ ~~o Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.~~ ~~o Les pentes de toit seront comprises entre 50% et 80%.~~ ~~o Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de la toiture, ces dernières doivent être de pente similaire à la toiture principale.~~ o Les toitures seront à deux pans, prolongées ou pas d'un coyau. o Cette règle ne s'applique pas : • aux annexes accolées et aux constructions de type vérandas. • aux extensions « accolées » qui pourront avoir une toiture à un pan, sous réserve d'avoir la même sens de faîtage que la toiture existante. • annexes accolées au pignon, sous réserve d'avoir la même pente de toit que la construction existante. • aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de la toiture, ces dernières doivent être de pente similaire à la toiture principale. o Les pentes de toit seront comprises entre 50% et 80%. o Les annexes devront respecter la même pente de toit que celle de la toiture principale. o Selon la situation un seuil de tolérance par rapport à la pente principale sera admis en fonction du gabarit : • Seuil de tolérance de 30% pour les annexes inférieures à 15m² d'emprise au sol • Seuil de tolérance de 10% pour les annexes supérieures à 15m² d'emprise au sol • o Les matériaux de couverture devront être similaires à ceux de la toiture de la construction principale. o Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.	Modification pour gérer un problème d'interprétation de la règle Ré-écriture de la règle sur les pentes pour une meilleure compréhension et gestion selon le type de construction et la pente principale.

Article 11 Aspect des constructions	**Ub, Uc**	o Les toitures seront à deux pans, prolongées ou pas d'un coyau. Cette règle ne s'applique pas aux extensions « accolées » et annexes accolées au pignon qui pourront avoir une toiture à un pan, ~~sous réserve d'avoir le même sens de faîtage que la toiture existante~~. Les pentes et les matériaux de couverture devront être similaires à ceux de la toiture de la construction principale. o Les annexes devront respecter la même pente de toit que celle de la toiture principale, à l'exception des annexes accolées et des constructions de type vérandas. o Les annexes supérieures à 15m2 devront ~~respecter la même pente de toit que celle de la toiture principale~~ avoir la même pente de toit que la toiture principale ou avec un seuil de tolérance de 10% par rapport à la pente principale.	Modification pour gérer un problème d'interprétation de la règle et pour promouvoir une forme architecturale adaptée au contexte communal pour les annexes.
Article 11 Aspect des constructions	**Ua, Ub, Uc**	**Composition :** Les toitures terrasses sont ~~interdites~~ autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'installation de dispositifs bioclimatiques. Seuls sont autorisés en toiture : - les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacées d'au moins ~~8m~~ 6m entre axe. - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan. Elles peuvent être regroupées en verrière mais sont interdites sur les croupes. - les bassines de toits, les outeaux et les croupes sont autorisées.	Modification visant à favoriser des formes urbaines adaptées au contexte communal et à la prise en compte du Grenelle de l'Environnement. Ainsi, cette disposition permet d'assurer la réalisation de constructions rappelant les volumétries traditionnelles du territoire (corps de ferme, ...).
Article 11 Aspect des constructions	**Uc**	**11.2.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :** • **Teinte :** o ~~Pour les bâtiments patrimoniaux, la coloration des façades ou des éléments de revêtement du mur extérieur, tel le bardage, doit respecter les teintes du nuancier de couleur annexé au présent règlement.~~ o Les enseignes doivent être intégrées à la façade. o Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.	Correction du règlement étant donné que le secteur UC ne comporte pas de bâtiments patrimoniaux
Article 12 Stationnement	**Ua**	**Catégories logement existant et réhabilitation** **2 places par logement** ~~dont la moitié devant être couvertes et obligatoirement intégrées au volume principal, sauf configuration spéciale.~~Si impossibilité d'assurer le stationnement, le stationnement sera réalisé à moins de 200m dans le cadre d'une convention.	Modification du règlement afin de gérer le stationnement dans le secteur historique de Sergy où les espaces pour le stationnement sont contraints.

IV- PIECES DU DOSSIER DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Pièce n°1 : Note de présentation
Pièce n°2 : Orientation d'Aménagement
Pièce n°3 : Règlement

V- RAPPEL : PIECES DU DOSSIER DE PLU

- **1-Le rapport de présentation : modifié**
- **2-Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : non modifié**
- **3- Les Orientations d'Aménagement : modifié**
- **4- Le règlement : modifié**
- **5- Le plan de zonage : non modifié**
- **6- Les servitudes d'utilités publiques : non modifié**
- **7-Les annexes sanitaires : non modifiées**
- **8- Les annexes : non modifiées**