

D E P A R T E M E N T D E L A H A U T E - S A V O I E

MONNETIER-MORNEX

R E V I S I O N D U P L A N L O C A L D'U R B A N I S M E

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 4 février, approuvant le projet de modification n°1 du PLU de Monnetier-Mornex.

Le Maire,

PIÈCE N°4

altéreo

Selon l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "comprènnent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements".

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP "peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune".

"Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager".

↳ **SUR LE FOND ...**

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce N°3).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations, ...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre (sauf pour mentions particulières portées "à titre indicatif").

↳ **SUR LE CONTENU ...**

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU. Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

↳ **SUR LA FORME ...**

"Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

Le PLU de Monnetier-Mornex distingue deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du PLU):

▪ **L'OAP dite "transversale" n°0 :**

Relative à la préservation et la mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine.

▪ **Les OAP dites "sectorielles" n°1, 2, 3 et 4 :**

Relatives aux secteurs 1AU d'urbanisation future. Elles ont été élaborées en tenant compte des objectifs d'évolution démographique et de consommation de l'espace, constituant ainsi un outil de programmation du développement de l'urbanisation, des équipements et des espaces publics.

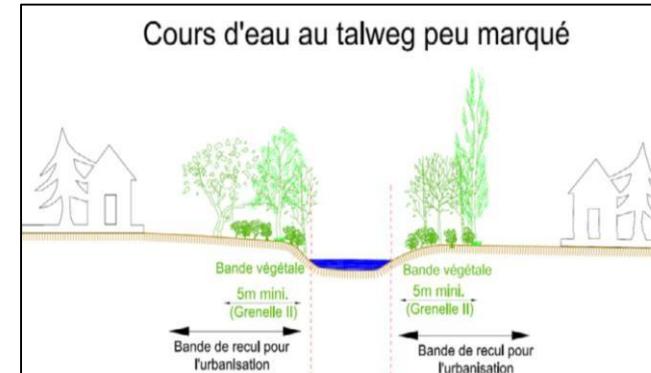
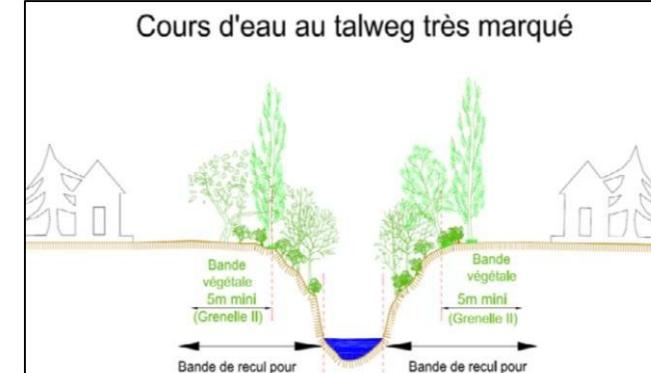
Chaque secteur soumis à OAP "sectorielle" (identifié au plan de zonage) fait l'objet en outre de dispositions réglementaires spécifiques au sein du règlement.

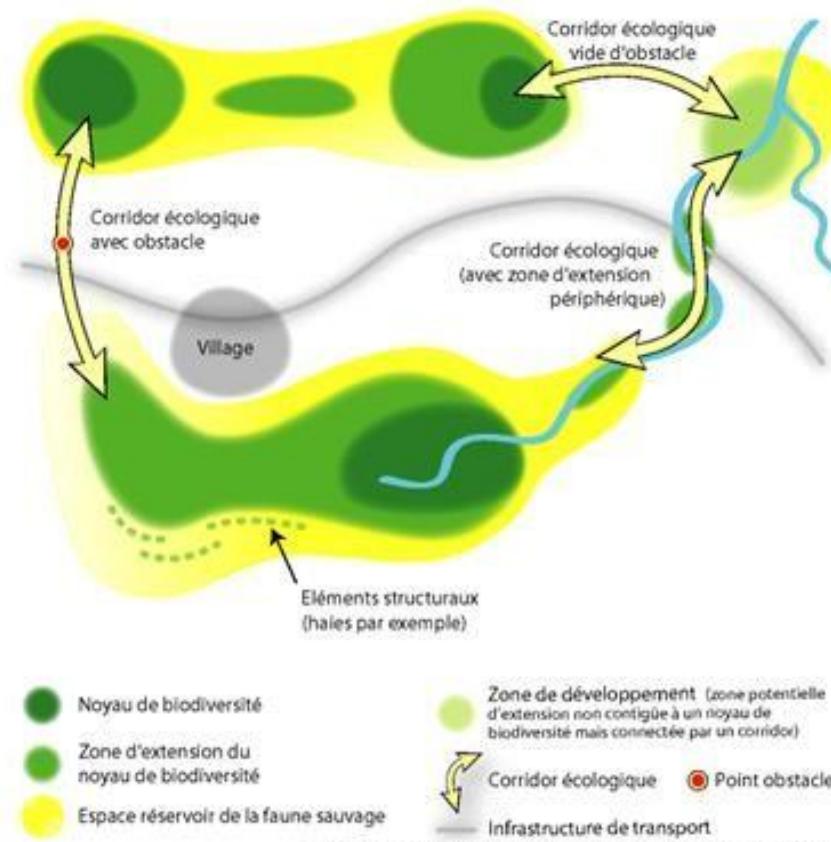
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "TRANSVERSALE"

FICHE-ACTION 1	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune
<p>En préambule : La politique de gestion de l'eau doit être réfléchie de façon :</p> <ul style="list-style-type: none">- Intégrée en considérant tous les enjeux (inondations, ressources en eau, milieu naturel...) et tous les usages potentiels ou effectifs (énergie, eau potable, loisirs...). <p>Et globale (à l'échelle du bassin versant).</p> <p>Pour les zones humides (tels que définies par les articles L211-1, L211-1-1 et R.211-108 du Code de l'environnement)</p>	

- Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) des zones humides identifiées doit être préservé.
- Aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide ne doit créer de disfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement.
- Les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies.
- Les aménagements légers favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables. Ces aménagements doivent viser :
 - le guidage et l'orientation des usagers (plaques de signalétique, bornes de guidage, Fil d'Ariane ...),
 - l'information par rapport au site et sa découverte (pictogrammes de réglementation, plates-formes d'observation, fenêtres de vision ...),
 - le confort et la sécurité des usages (bancs ou miséricordes (assis-debout), garde-corps ...),
- La couverture végétale existante en bordure de ces zones humides, doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles dans ces zones humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol, et participer à leur renaturation. Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.



FICHE-ACTION	ORIENTATION
1	Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune
En préambule : La politique de gestion de l'eau doit être réfléchie de façon :	
<ul style="list-style-type: none"> - Intégrée en considérant tous les enjeux (inondations, ressources en eau, milieu naturel...) et tous les usages potentiels ou effectifs (énergie, eau potable, loisirs...). - Et globale (à l'échelle du bassin versant). 	
Pour les cours d'eau	
<ul style="list-style-type: none"> - Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, le caractère naturel des berges des cours d'eau doit être maintenu en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 5 m de part et d'autre du sommet des berges, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. - Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées. - La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol, et participer à leur renaturation. Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres. - L'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer). 	 <p>Cours d'eau au talweg peu marqué</p> <p>Bande végétale 5m mini. (Grenelle II)</p> <p>Bande de recul pour l'urbanisation</p> <p>Bande végétale 5m mini. (Grenelle II)</p> <p>Bande de recul pour l'urbanisation</p>  <p>Cours d'eau au talweg très marqué</p> <p>Bande végétale 5m mini (Grenelle II)</p> <p>Bande de recul pour l'urbanisation</p> <p>Bande végétale 5m mini (Grenelle II)</p> <p>Bande de recul pour l'urbanisation</p>

FICHE-ACTION 1	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune
<p>Pour les corridors écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éventuelles constructions et installations autorisées doivent prendre en compte la valeur et la dynamique écologique des espaces identifiés et participer à leur maintien, leur confortement et/ou leur remise en état, notamment par un projet de naturation sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers...), de maintien des perméabilités sur le tènement foncier (traitement des clôtures, espace vert, vergers, zones humides avec essences locales...), la réalisation d'ouvrages de franchissement des infrastructures routières pour la faune, etc... - En cas d'implantation d'une nouvelle construction sur le tènement foncier, une attention particulière devra être portée sur son implantation en fonction des axes de déplacements de la faune identifiés. 	
<p>Pour les réservoirs de biodiversité, zone d'extension et espaces relais</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les continuités et les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel. 	<p>D'après : ECONAT SA Yverdon-les-Bains & PiU GmbH Wabern</p>

FICHE-ACTION 2	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur le grand paysage
Pour les espaces boisés non soumis au régime forestier et la trame végétale	
<ul style="list-style-type: none"> - L'ambiance et le caractère végétalisé initial du site doivent être maintenus. - La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration doivent être intégrées à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées. L'implantation des constructions sur le tènement doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet. Ils doivent s'intégrer dans un réseau de "milieux naturels" diversifiés et, le cas échéant, être mis en connexion avec les milieux naturels ou les espaces verts extérieurs au tènement à proximité. - En cas de destruction de ces habitats naturels, qui doit être dûment justifiée, ils doivent être dans la mesure du possible restaurés prioritairement sur le tènement, ou en cas d'impossibilité, il doit être mis en œuvre un principe de compensation avec la restauration d'habitat sur des secteurs proches et propices à leur développement. Les espèces replantées doivent être d'essence locale et tenir compte des peuplements environnants. - Les arbres qui pourraient être considérés en mauvais état sanitaire ne seront enlevés que s'il est avéré qu'ils ne constituent pas un habitat propice à certaines espèces animales protégées. - En cas de coupes, liées à une exploitation sylvicole des bois et forêts, elles doivent être réalisées par petites trouées (type coupes en chapelet) et les coupes rases sont proscrites. 	 
Pour les « plages » ou « glacis » agricoles visuellement sensibles	
<ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles plantations ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes et ne doivent pas, dans le choix des espèces, perturber l'équilibre du panneau paysager considéré. - Les travaux et installations autorisés dans ces secteurs liés à l'activité agricole ou forestière ne doivent pas perturber l'équilibre de composition des unités de grand paysage décrites à l'état initial de l'environnement, en évitant notamment de créer des points focaux qui perturbent la lisibilité de l'unité de grand paysage concernée. 	

FICHE-ACTION 2	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur le grand paysage
Intégrer l'implantation des constructions et installations agricoles nouvelles en zone A	
<p>Pour le traitement des façades :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux, qui contribueront à la cohérence générale du bâtiment. - Les ensembles des matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. - Les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont interdits. <p>Pour le traitement des toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les couvertures métalliques ou fibrociment doivent faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes. - Les teintes claires ou brillantes sont interdites. - Le vieillissement naturel des matériaux est accepté. <p>Pour l'adaptation au terrain naturel et le traitement des abords :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrassements doivent être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès. - Les talus peuvent être végétalisés, et se rapprocher de formes naturelles. - Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'une attention particulière. - Les plantations d'arbres ou d'arbustes peuvent favoriser une meilleure intégration des installations. - Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés), et préserver les vues panoramiques. 	

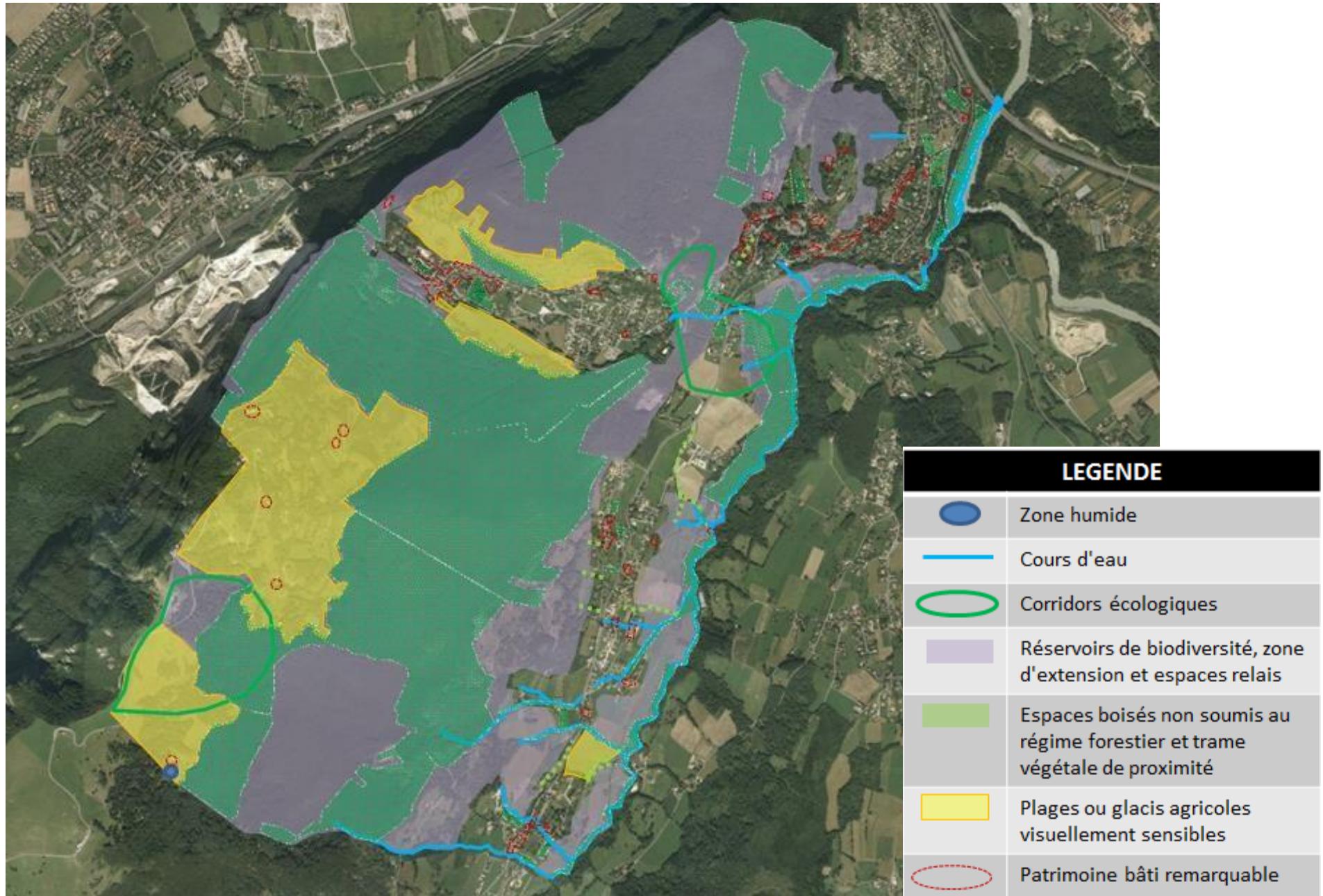
FICHE-ACTION 3	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords
Pour la prise en compte de la nature en milieu urbain (zones U, UE et AU du PLU)	
<ul style="list-style-type: none"> - Une limitation de l'artificialisation des sols aux stricts besoins du projet doit être privilégiée. - Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégié : <ul style="list-style-type: none"> - au sein des projets de construction ou d'aménagement privés, sur la base minimum du règlement du PLU en la matière dans les secteurs concernés, - au sein des projets de construction ou d'aménagement publics. <p>Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts, perméables et plantés d'espèces locales.</p> - La végétalisation et la plantation des pieds de façades des constructions, et en fonction des impératifs du projet, doivent être privilégiées. - En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant. <p>Sur ces aménagements, en cas de plantation, des espèces végétales adaptées aux milieux hydro-morphes doivent être privilégiées.</p> - Concernant les haies, y compris en limites séparatives, des essences locales et variées doivent être privilégiées et elles devront également être adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques de la zone plantée. <p>La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doivent être pris en compte dans les aménagements envisagés (ex: laisser des espaces entre le sol et la clôture, prévoir un passage à faune sous les nouvelles infrastructures si cela s'impose...).</p> - L'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des places de stationnement extérieures doit être privilégié. 	 

FICHE-ACTION 3	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et les abords
Pour le patrimoine bâti traditionnel et/ou remarquable de la commune.	
<p>Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial d'origine rurale et villageoise :</p> <p><u>En cas de réfection ou modifications des façades :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi d'enduits teintés dans la masse, lissés ou légèrement grattés, ou peints dans des gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, doit être privilégié. Ils doivent être exécutés, le cas échéant, en "beurrant" les pierres d'angle ou les encadrements existants. En tout état de cause, on se référera au nuancier de teintes consultable en Mairie, s'il existe. - Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles existants doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur. - Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. Toutefois, ils peuvent s'insérer dans la composition de panneaux de façades menuisées et vitrées (ex: ancien accès à la grange...). - Les garde-corps ou mains courantes doivent être réalisés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit en ferronnerie ou métallerie, soit en bois. Les garde-corps ou mains courantes en pierre associés aux escaliers d'accès depuis le terrain naturel doivent être conservés. - La réalisation nouvelle d'escaliers extérieurs, balcons, galeries, loggias, auvents n'est pas recommandé, sauf pour retrouver le caractère originel de la construction. - Les bois, bardages et volets bois apparents doivent être peints ou imprégnés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit dans des teintes naturelles de bois de teintes moyennes à sombres, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...). En tout état de cause on se référera au nuancier de teintes consultable en Mairie, s'il existe. - Les volets doivent être à battants, et selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaises interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Cependant les volets roulants seront tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures de dimensions importantes en rez-de-chaussée, ou dans le cas d'ouvertures de grandes dimensions. - Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent s'inspirer des modèles existants, en matière de dimensions et d'encadrements, et doivent préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides. 	  

FICHE-ACTION	ORIENTATION
3	Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et les abords
Pour le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.	
<p><u>En cas de réfection ou modifications des façades (suite) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles doivent : <ul style="list-style-type: none"> - soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles, - soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre). - L'emploi de l'aluminium naturel, de matériaux réfléchissants et de verres teintés n'est pas recommandé. <p><u>En cas de réfection ou modifications des toitures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'orientation du ou des nouveaux faîtages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité. - Des pentes inférieures ou supérieures à celles autorisées par le règlement peuvent être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture... - En cas de réalisation d'ouvertures en toiture : <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface, et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles peuvent être regroupées en verrières, et sont à éviter sur les croupes (pans cassés). - l'emploi de verrières, solarium, crevée de toiture ou lucarnes (type jacobines, rampantes ou autres) n'est pas recommandé. 	

FICHE-ACTION	ORIENTATION
3	Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et les abords
Pour le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.	
<p>Pour la réhabilitation du bâti patrimonial, historique ou de villégiature:</p> <p>Dans ce domaine, la commune dispose d'un patrimoine riche aux architectures diverses (depuis le 19^{ème} siècle jusqu'au mouvement moderne). Ainsi il est demandé en cas de réhabilitation ou extension de préserver les caractéristiques architecturales de ces constructions comme témoins identitaires de l'histoire du développement de la commune.</p> <p><u>En cas de réfection ou modifications des façades :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les enduits doivent être lissés et de teinte pastel (gamme de rose, ocre, jaune, blanc grisé). La polychromie peut être admise. - Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. - Les éléments particuliers d'architecture (corbeaux, encadrements de fenêtres ou de portes en pierres ou en briques, jambage, linteaux, chaînages d'angles...) doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur. - Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent s'inspirer des modèles existants, en matière de dimensions et d'encadrements, et préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides. - Le bois apparent (quatre en chiffre, volet, bande de rive,...) doit être peint, de couleur soutenue ou pastel en harmonie avec l'enduit de façade. - Les volets doivent être à battants et les volets à persiennes sont recommandés. <p><u>En cas de réfection ou modifications des toitures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'orientation du faîtage, le volume et la pente des toitures doivent être, sauf impératifs du projet, conservés. - Les toitures doivent être en tuile écaille (ou similaires), de teinte brun-rouge ou en ardoise en fonction des caractéristiques de la construction. - En cas de réalisation d'ouvertures en toiture : <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi de lucarnes doit être limité en nombre et surface, et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles doivent être plus hautes que larges et sont à éviter sur les croupes (pans cassés). - l'emploi de fenêtres de toit, de solarium et de crevée de toiture n'est pas recommandé. 	<p style="text-align: center;">ORIENTATION</p> <p style="color: red; text-align: center;">Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et les abords</p> <p style="text-align: center;">Pour le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.</p>    

FICHE-ACTION	ORIENTATION
3	Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et les abords
Pour le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.	
Pour le traitement des abords dans les périmètres du bâti remarquable identifié :	
<ul style="list-style-type: none"> - Dans la mesure du possible, le caractère des lieux doit être préservé (petits jardins, petits parcs, vergers...). - Dans le cas d'aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle, et ils doivent être en rapport avec la ruralité des lieux ou son caractère historique. - Une attention particulière doit être portée à la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment dans le cas du patrimoine rural pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du bourg et des hameaux traditionnels de la commune. - Les espaces dédiés au stationnement extérieur doivent être limités. - Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée. - Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise, ou s'harmonisant avec la construction existante dans le cas du patrimoine de villégiature. 	



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "SECTORIELLES"

Le renforcement de la structure territoriale de la commune constitue une orientation majeure du PADD.

Cette orientation sous-tend elle-même quatre objectifs majeurs :

- Accueillir de manière préférentielle les nouvelles populations à proximité des services, équipements et arrêts de transports collectifs.
- Renforcer et développer l'armature des espaces publics et collectifs au sein des trois villages.
- Améliorer leur accessibilité et leur fonctionnement global.
- Poursuivre le développement des équipements et des services à la population.

Avec deux impératifs :

- Favoriser le développement d'un parc de logements plus diversifié, mais restant adapté à l'échelle de la commune.
- Générer une trame inter-quartiers de desserte en voirie plus concentrique.

Suivant cette logique, le développement de l'urbanisation est envisagé au sein de secteurs :

Stratégiques :

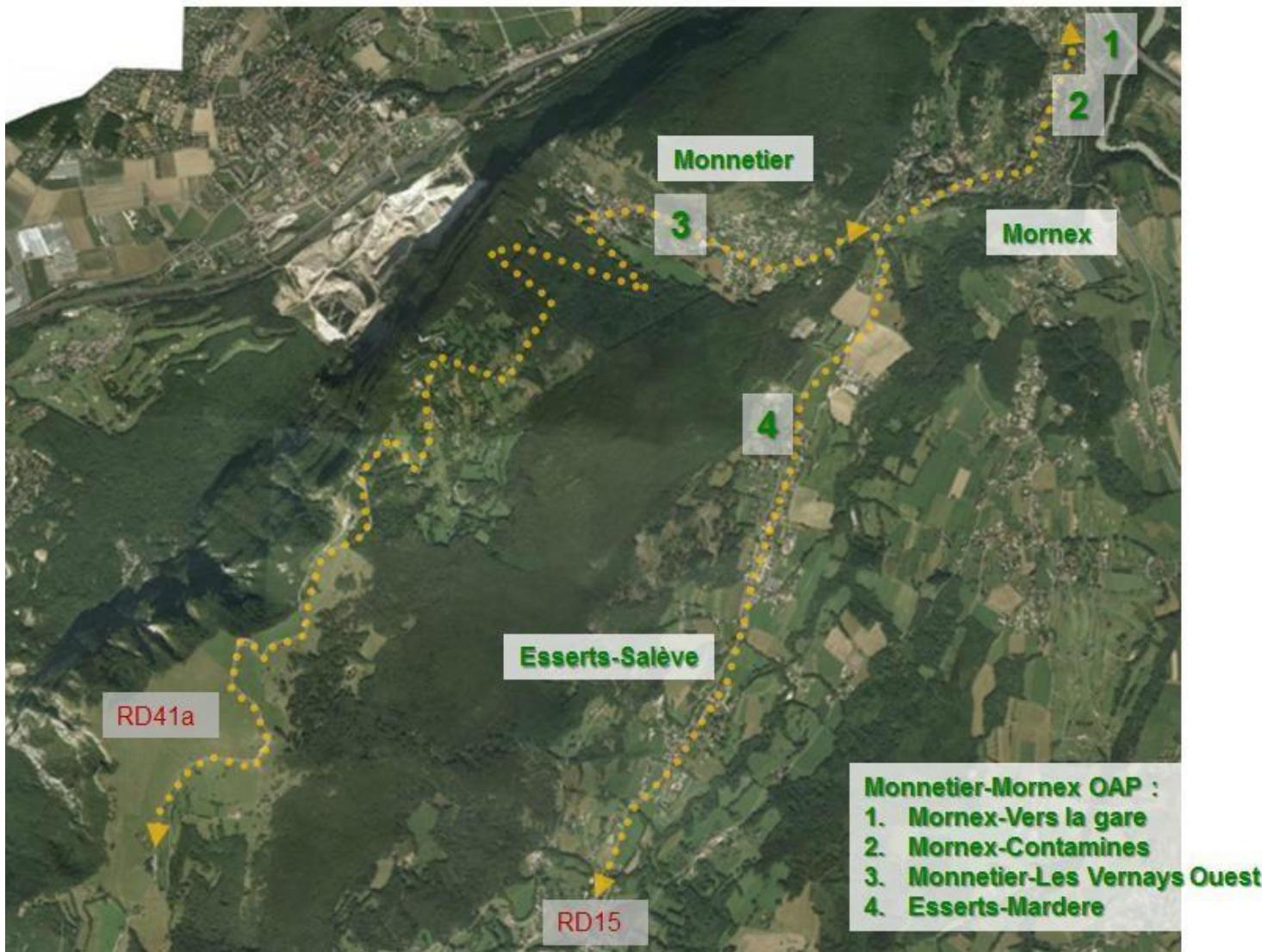
- en termes de valorisation des entrées de villages de Mornex (1AU-oap1) et d'Essert (1AU-oap4),
- pour le confortement et la structuration des coeurs de village de Monnetier (1AU-oap3) et d'Essert (1AU-oap4), et du secteur d'habitation de Mornex (1AU-oap2),
- de par leur localisation à proximité des principaux arrêts de transports collectifs (existants ou projetés), équipements, commerces et services.

Sensibles de par leur localisation :

- à proximité ou en continuité d'ensembles bâtis remarquables (1AU-oap3, 1AU-oap4),
- au sein d'un secteur particulièrement dense, à Monnetier (1AU-oap3), ou à l'inverse en interstice pour le secteur d'Essert (1AU-oap4), entre le cœur historique et un secteur résidentiel plus aéré.
- en interstice entre des gabarits et des typologies de constructions diverses (1AU-oap2),
- à proximité du secteur de la gare (1AU-oap1), contribuant à sa valorisation dans l'objectif de son éventuelle réactivation.
- en bordure d'axes structurants, qui constituent des voies de desserte, de transit ou d'accès aux espaces naturels, et donc particulièrement fréquentés...

... Nécessitant donc la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation assurant un développement qualitatif de ces secteurs.

Localisation des secteurs concernés par une OAP



OAP n°1 - MORNEX - VERS LA GARE

LE SITE :

Cet espace en déclivité vers l'Est de près d'1 ha est situé à proximité de la voie de chemin de fer (et de sa gare). Il est surplombé par la RD2 en limite Ouest.

Situé dans la partie Nord-Est de la commune, cet espace partiellement urbanisé (habitat épars en R+1+C) est actuellement entretenu par l'activité agricole (pâtures pour moutons, quelques arbres fruitiers, ...).

Compte tenu de l'environnement bâti et fonctionnel, de la topographie, ... l'unique accessibilité automobile au site ne peut se faire que par le chemin de la gare lequel est greffé à la RD2 au Sud de l'opération.

Aucune sensibilité environnementale n'a été identifiée, cependant le site :

- abrite des arbres fruitiers qu'il conviendra de prendre en compte lors de l'aménagement du secteur.
- est concerné par l'art. L.111.1.4 du CU et la Loi sur le Bruit.

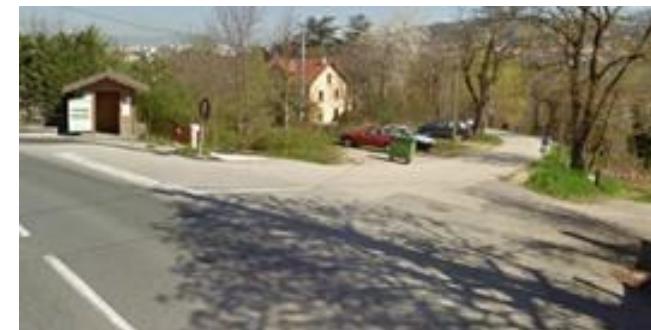
LES ENJEUX D'AMENAGEMENT :

Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne du secteur, y compris en direction du « cœur » du village de Mornex.

Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat compatible avec son environnement bâti et fonctionnel à proximité immédiate d'un maillage intermodal potentiel (gare ferroviaire, parking relais, voie mixte sécurisée), et existant (ligne interurbaine).

Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.

Confortement d'un espace tampon végétalisé entre la RD2 et les premières constructions sur une profondeur d'environ 10m.



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Un accès est à créer à l'entrée du chemin de la Gare, depuis la Route de Reignier (RD2). Sa localisation précise sera à déterminer en fonction du projet. Cet accès pourra être un accès unique à double sens. Une attention toute particulière à la sécurisation de l'entrée du secteur sera attendue.

Une voie de desserte interne desservant le secteur et permettant le retournement en bout d'opération (aire de retournement) sera aménagée.

L'implantation de cette voie vient en appui de la terrasse aménagée pour les constructions amont.

Concernant les circulations piétonnes, elles sont assurées en bordure de la voie nouvelle, puis par son prolongement en direction de la RD2 en partie Sud de l'opération.

Dans le cas d'une éventuelle mise en service de la gare, le chemin devra être aménagé pour organiser les flux et prévoir une ou plusieurs aires de retournements.

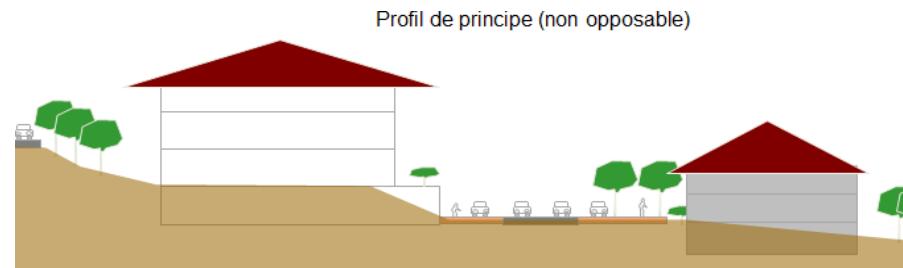
Forme urbaine :

Un recul minimum de 15 m pour les constructions est à respecter par rapport à l'axe de la RD2. Une étude « entrée de ville » est jointe à la présente OAP.

Au regard des gabarits autorisés, et afin de préserver des perméabilités « modes doux », vertes et visuelles (vers le Nord et l'Est) entre constructions, la composition urbaine doit être de type « plots » appuyée sur l'armature végétale de l'opération et de la topographie du site.

Les constructions doivent être positionnées majoritairement en peigne, et perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveaux.

Les gabarits de construction ne doivent pas excéder RDC ou RDCS+2+C ou AT/TPV.¹



Espaces collectifs et de stationnement :

Afin de faire émerger une ambiance « verte », au sein de l'opération, une armature d'espaces verts et communs doit être réalisée en accompagnement de l'opération, avec en particulier :

- un écrin boisé, à positionner entre la RD2 et les premières constructions,
- deux espaces collectifs, lesquels peuvent être le support d'aménagements d'aires de repos ou de jeux, d'aménagements paysagers liés à la gestion des eaux pluviales des constructions limitrophes. L'un en limite Nord-Est, et l'autre en limite Sud, chacun d'une superficie minimum de 400 m².

La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur. Pour ces aménagements, si des exhaussements de sol s'avèrent nécessaires, ils devront être soutenus par des murs afin de créer un effet de « socle » à l'opération, en accompagnement des constructions.

¹ RDC : rez-de-chaussée / RDCS : rez-de-chaussée surélevé / 1 : nombre d'étages / C : combles / AT : attique / TPV : toiture plate végétalisée

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

Au regard de la localisation géographique du secteur et de son environnement bâti, l'opération devra permettre la réalisation d'un minimum de 30 log./ha et d'un maximum de 40 log./ha constitués d'habitat collectif.

Dispositions réglementaires associées (pour mémoire) :

Opération d'aménagement portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné.

Toute opération d'habitat doit comporter au minimum 25% de logements locatifs aidés ainsi que 5% de logements en accession aidée.

LEGENDE	
	Arbres à haute tige à préserver et/ou à positionner
	Position de principe des espaces à dominante végétalisés de type « parc », aire de repos, ...
	Position de principe pour un bassin de rétention paysager
	Position de principe des constructions à vocation dominante d'habitat
	Position des constructions existantes
	Position de principe des espaces de desserte et de stationnement des constructions
	Position de principe de l'accès voie de desserte
	Position de principe pour les cheminements partagés (piéton/cycle)
	Sécurisation accès et arrêt transport en commun



Rappel : le secteur est concerné par un périmètre délimité au titre de l'article R 123-11.h et réglementé au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, qui recouvre le verger existant, à préserver et valoriser. Les modalités de prise en compte de ces éléments végétaux sont détaillées dans le règlement et l'OAP "transversale" n°0.



LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Position de principe des espaces à dominante végétalisés de type « parc », aire de repos, ...
	Profil en travers
	Position de principe des accès pour la voie de desserte

ETUDE D'ENTREE DE VILLE :

Le périmètre, classé au PLU en zone 1AU1-oap1, est concerné par un projet spécifique à vocation dominante d'habitat. Le site est surplombé par l'A40 (classé axe à grande circulation) à l'est et par la RD2 (classé axe bruyant) à l'Ouest.

Le site est également en amont de la voie de chemin de fer (qui passe à l'Est du site).

Cet espace est amené à être urbanisé dans le cadre de la présente OAP du PLU. Pour ce faire, des dispositions spécifiques sont introduites dans l'objectif de traiter qualitativement cette entrée de la commune, au bénéfice des futurs habitants.

Etat initial du site et de l'environnement :

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée sur ce périmètre d'étude (seule la limite Sud-Est du secteur est concernée par le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Ensemble fonctionnel de la rivière Arve et de ses annexes »).

L'entrée Nord de la commune depuis Annemasse est de perception type péri-urbaine avec :

- à l'Est de la RD2, une ambiance plutôt naturelle avec la présence d'un cordon boisé en bordure du secteur concerné.
- et à l'Ouest de la RD2, des perceptions plus urbaines du fait de la présence des constructions individuelles, perceptibles derrière les linéaires de haies qui tentent de protéger leur intimité.
- depuis l'A40, des perceptions éloignées moindres du fait de la topographie (talutage) et de la végétation (épais écrin boisé de l'Arve).

L'espace concerné par le projet urbain constitue un secteur stratégique dans la mesure où :

- il est proche du centre du village de Mornex qui le surplombe,
- il est desservi par un axe routier structurant (la RD2),

- il se situe à proximité d'une station de bus, et d'une gare ferroviaire qui pourrait être réactivée,
- de par sa configuration en arc de cercle, son urbanisation répond à une logique de structuration et d'épaisseur de l'enveloppe urbaine.



Prise en compte des nuisances liées à la proximité des infrastructures routières :

Le site est situé en interstice entre un axe classé à forte circulation (A40) et un axe bruyant (RD2), cependant :

- le bruit, bien que présent est minoré du fait de la topographie.

- la partie Nord-Est du secteur étant située à moins de 100 m de l'axe de l'A40, les constructions à usage d'habitation seront à positionner en partie Ouest du site (relativement à l'art.L.111.1.4 du CU). A noter, en outre, que le seuil de bruit « critique » n'atteint que partiellement le site en sa limite Est.
- des aménagements sont prévus pour atténuer le bruit lié à la présence en bordure du site de la RD2, avec notamment, la réalisation d'un écrin boisé sur une profondeur d'environ 15 m à partir de l'axe de la route départementale.
- des mesures acoustiques et phoniques seront imposées lors de la réalisation de l'opération.



Ce que préconise le projet urbain retenu :**En matière de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages :**

Les intentions d'aménagement retenues visent à traiter qualitativement ce qui est une des entrées de ville de la commune, et apporter une perception plus valorisante de l'entrée d'agglomération d'Annemasse depuis Reignier-Esery.

Ainsi, sur ce secteur, il est imposé une composition ordonnancée des constructions en bordure de la RD2 et aux abords du futur carrefour d'entrée du site :

- devant constituer un front bâti d'accompagnement côté Est de la voie à partir du carrefour à aménager et à sécuriser sur la RD2 au Sud du site,
- en créant entre la RD2 et les constructions sur une profondeur d'environ 15 mètres par rapport à l'axe de la RD2, des espaces verts aménagés et arborés de mise en scène des constructions,
- en imposant que les stationnements nécessaires au fonctionnement des activités soient situés à l'arrière desdites futures constructions,
- en réalisant des espaces aménagés aux abords des constructions.

Les dispositifs pré-opérationnel de l'OAP et réglementaire du PLU visent à promouvoir une architecture contemporaine simple, et qui favorisent la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou encore à la gestion des eaux pluviales, comme la possibilité de réaliser des toitures-plates végétalisées, ...

En matière d'accessibilité :

L'aménagement envisagé prévoit le réaménagement et la sécurisation du carrefour existant sur la RD2, notamment par la mise en place de feux tricolores. Ce carrefour sera de nature à sécuriser la desserte du site. Cet équipement sécurisera également le franchissement de la RD2 depuis Mornex.

Dans le cas d'une éventuelle mise en service de la gare, le chemin devra être aménagé pour organiser les flux et prévoir une ou plusieurs aires de retournements.

OAP n°2 - MORNEX - CONTAMINES

LE SITE :

Cet espace faiblement pentu vers l'Est d'environ 1,2 ha est situé en contrebas du centre du village de Mornex (et de ses commerces) et à proximité de la gare. Il surplombe la RD2 en limite Est.

Situé dans la partie Nord-Est de la commune, cet espace est localisé en interstice entre des constructions collectives (R+2+C en partie Ouest) et des constructions individuelles (habitat épars en R+1+C). Il est actuellement entretenu par l'activité agricole.

Aucune sensibilité environnementale n'a été identifiée, cependant le site :

- abrite des arbres fruitiers qu'il conviendra de prendre en compte lors de l'aménagement du secteur.
- l'urbanisation du secteur nécessitera la mise en œuvre d'un épannelage progressif des constructions afin de veiller à assurer la jonction entre les différents gabarits de constructions en présence.

Compte tenu de l'environnement bâti et fonctionnel et de la topographie, l'accessibilité automobile pour l'accès principal au site ne peut se faire principalement que depuis le chemin de la Vie d'Arve, et secondairement par le chemin des Contamines.

LES ENJEUX D'AMENAGEMENT :

Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne du secteur, y compris en direction du « cœur » de Mornex, notamment par l'aménagement partiel du chemin des Contamines.

Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat compatible avec son environnement bâti et fonctionnel à proximité immédiate d'un maillage intermodal potentiel autour de la gare.

Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Un accès unique sécurisé en greffe sur le chemin de la Vie d'Arve est à aménager pour desservir les secteurs S1 en partie Est et S2 en partie Ouest de l'opération à vocation d'habitat.

A partir de cet accès, une voie de desserte interne de l'opération, ménageant les aires de retournement nécessaires au bon fonctionnement des secteurs d'habitat, est à positionner en articulation avec la desserte des secteurs S1 et S2.

Un accès unique sécurisé en greffe sur le chemin des Contamines est autorisé pour desservir la partie amont du secteur S2, sans connexion automobile avec la voie de desserte en greffe sur le chemin de la Vie d'Arve.

L'implantation de ces voies de desserte vient en appui de la terrasse aménagée pour les constructions amont.

Concernant les circulations piétonnes, elles doivent assurer les liaisons avec les chemins des Contamines et de la Vie d'Arve.

Forme urbaine :

Pour le secteur S1, un recul d'environ 15 m pour les constructions est à respecter par rapport à la RD2.

Afin de préserver des perméabilités « modes doux », vertes et visuelles (vers le Nord et l'Est) entre constructions, la composition urbaine doit être de type « plots » appuyée sur l'armature végétale de l'opération et la topographie du site.

Les constructions doivent être principalement positionnées parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveaux.

Les gabarits de construction ne doivent pas excéder :

- Secteur S1: RDC ou RDCS+1+C
- Secteur S2 : RDC ou RDCS+1+C ou AT/TPV²

Espaces collectifs et de stationnement :

Afin de faire émerger une ambiance « verte », au sein de l'opération, une armature d'espaces verts et communs doit être réalisée en accompagnement de l'opération, avec en particulier :

- un écrin végétalisé, à positionner entre la RD2 et les premières constructions,
- deux espaces collectifs, le premier au cœur de l'opération (en partie Nord-Est du secteur S2) et le second en limite Sud-Est du secteur S1), lesquels peuvent être le support d'aménagements d'aires de repos ou de jeux, d'aménagements paysagers liés à la gestion des eaux pluviales des constructions limitrophes, d'une superficie minimum de 200 m².

² ² RDC : rez-de-chaussée / RDCS : rez-de-chaussée surélevé / 1 : nombre d'étages / C : combles / AT : attique / TPV : toiture plate végétalisée

La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur. Pour ces aménagements, si des exhaussements de sol s'avèrent nécessaires, ils devront être soutenus par des murs afin de créer un effet de « socle » à l'opération, en accompagnement des constructions.

Rappel : le secteur est concerné par un périmètre délimité au titre de l'article R 123-11.h et réglementé au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, qui recouvre le verger existant, à préserver et valoriser. Les modalités de prise en compte de ces éléments végétaux sont détaillées dans le règlement et l'OAP "transversale" n°0.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

Au regard de la localisation géographique du secteur et de son environnement bâti, l'opération devra permettre la réalisation d'un minimum de 30 log./ha et d'un maximum de 40 log./ha constitués :

- Dans le secteur S1 : d'habitat individuel et/ou intermédiaire,
- Dans le secteur S2 : d'habitat collectif et/ou intermédiaire,

Dispositions réglementaires associées (pour mémoire) :

Opération d'aménagement portant sur des tranches fonctionnelles.

Toute opération d'habitat doit comporter au minimum 25% de logements locatifs aidés ainsi que 5% de logements en accession aidée.



LEGENDE	
	Arbres à haute tige à préserver et/ou à positionner
	Position de principe des espaces à dominante végétalisés de type « parc », aire de repos, ...
	Position de principe des constructions à vocation dominante
	Position des constructions existantes
	Position de principe des espaces de desserte et de stationnement des constructions
	Position de principe pour la voie de desserte
	Position de principe pour les cheminements partagés (piéton/cycle)

LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Position de principe des espaces à dominante végétalisés de type « parc », aire de repos, ...
	Position de principe des accès pour la voie de desserte
	Position de principe des accès pour les cheminements piétons et/ou cycle



OAP n°3 - MONNETIER - VERNAYS OUEST

LE SITE :

Cet espace relativement plat d'environ 0,9 ha est situé entre le cœur du village de Monnetier et le plateau de ses équipements publics (école, salle polyvalente, terrain de football, ...).

Situé dans la partie Nord-Ouest de la commune, cet espace est partiellement aménagé (menus équipements en partie Est). Il est également cerné par un rideau bâti de faible densité (majoritairement en R+1+C). Actuellement, il est entretenu par l'activité agricole (pâtures pour moutons, quelques arbres fruitiers, ...).

La nature est très présente sur le site (boisements, jardins privés) et l'ambiance y est calme et agréable. Le site est identifié comme une zone humide. En effet, les anciennes cartes géographiques identifient le « lac de Monnetier » à cet endroit. La zone a toujours été connue par les anciens habitants comme une zone humide.

LES ENJEUX D'AMENAGEMENT :

- Créer un parc paysager et pédagogique en zone naturelle ainsi qu'un site d'hébergement touristique en zone à urbaniser.
- Réhabiliter la zone humide en étang afin de recréer un milieu aquatique naturel existant par le passé.
- Mettre en valeur le patrimoine naturel, historique et l'identité de la commune à travers des aménagements qualitatifs.



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

L'accès au site se fera par le chemin des Vernets. Le stationnement se réalisera sur les parkings existants à 150 mètres du site.

Le secteur devra être accessible pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Concernant les circulations piétonnes, elles sont assurées en bordure de la voie existante et à prolonger en direction du pôle public (école et salle polyvalente) afin de rejoindre la route des Trois Lacs et en bouclage, afin de rejoindre la route des deux Salèves plus en amont.

L'arrêt de bus le plus proche est celui du rondpoint des Verney, situé à environ 300 mètres du site. Au vu du projet, il n'apparaît pas nécessaire de prévoir un nouvel arrêt néanmoins le projet devra prévoir une facilitation de l'accès à cet arrêt de transport en commun.

Forme urbaine :

Le site accueillera des cabanes, au sein du parc paysager, destinées à l'hébergement touristiques.

Les cabanes et les constructions destinées à l'animation du parc paysager (accueil, restauration, billetterie) devront s'insérer dans le paysage naturel existant.

Le terrain de jeu, le terrain de pétanque et les jardins partagés existants pourront être relocalisés pour faciliter la mise en œuvre du projet.

L'intérieur du secteur sera aménagé par des cheminements doux qui permettront l'accès et la déambulation au sein du parc paysager ainsi qu'aux hébergements touristiques.

Espaces libres et plantations :

Les arbres de haute futaie doivent être préservés.

Les boisements existants devront être conservé au maximum et pris en compte dans les aménagements projetés.

La zone humide sera réhabilitée en étang afin de recréer un milieu aquatique sur le site.

La perméabilité du site sera maintenue au maximum.

La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

Le site accueillera des cabanes/logements touristiques destinées à l'hébergement touristiques.

Les cabanes pourront être considérée comme des constructions légères démontable. En cas d'incapacité technique avérée ou afin de se prémunir des risques d'inondation, les logements touristiques pourront être réalisés de manière permanente sur le secteur qui leur est dédié.

Le site pourra également accueillir d'autres constructions pour les activités liées à l'animation du parc paysager.

Les gabarits de construction ne doivent pas excéder RDC ou RDCS+1+C ou AT/TPV.³

Dispositions réglementaires associées (pour mémoire) :

Opération d'aménagement portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné.

³ 2 RDC : rez-de-chaussée / RDCS : rez-de-chaussée surélevé / 1 : nombre d'étages / C : combles / AT : attique / TPV : toiture plate végétalisée



LEGENDE OPPOSABLE



Périmètre de l'OAP



Boisement à intégrer aux aménagements



Espace préférentiel d'implantation pour les constructions destinées aux activités d'animation diverses liées au parc

OAP n°4 - ESSERTS – MARDERE

LE SITE :

Cet espace légèrement pentu d'environ 2,6 ha est situé au Nord du village d'Esserts-Salève, entre le cœur du village et la zone d'activités et du nouveau pôle scolaire.

Situé dans la partie Sud-Ouest de la commune, cet espace est partiellement cerné par un rideau bâti majoritairement de faible densité (majoritairement en R+1+C).

Il est actuellement entretenu par l'activité agricole et aucune sensibilité environnementale n'a été identifiée, cependant la partie Sud du site :

- s'inscrit en limite du cœur historique du village d'Esserts dont il convient de préserver la perception.
- abrite des arbres fruitiers qu'il conviendra de prendre en compte lors de l'aménagement du secteur.

Compte tenu de l'environnement bâti et fonctionnel, de la topographie, ... l'accessibilité automobile au site depuis la RD15 se fera suite à un accord déterminé avec l'organisme gestionnaire de la voie.

LES ENJEUX D'AMENAGEMENT :

Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne du secteur, y compris en direction du "cœur" du village d'Esserts-Salève et du pôle scolaire.

Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat compatible avec son environnement bâti et fonctionnel à proximité immédiate du pôle scolaire.

Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.

Mettre en valeur un cône paysager donnant sur le centre ancien du village (fermes, église, jardins, ...), au Sud de l'opération.



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Un accès unique à positionner avec l'organisme gestionnaire de la voie, à aménager en greffe sur la RD15, est à sécuriser pour desservir l'opération.

Les voies de dessertes internes doivent longer les limites Ouest de l'opération à vocation d'habitat, ménageant les aires de retournement nécessaires au bon fonctionnement de l'opération.

L'implantation de ces voies vient en appui de la terrasse aménagée pour les constructions aval.

Concernant les circulations piétonnes, elles sont assurées en bordure des voies nouvelles, et à prolonger, au Nord en direction du groupe scolaire, au Sud vers le village d'Esserts-Salève et à l'Ouest, afin de rejoindre le Chemin dit de la Croix Verte.

Forme urbaine :

Afin de préserver des perméabilités « modes doux », vertes et visuelles (vers le Nord, le Sud et l'Est) entre constructions, la composition urbaine doit être de type « plots » appuyée sur l'armature végétale de l'opération.

Les constructions seront principalement positionnées en peigne par rapport à la voie de desserte.

De façon à optimiser l'usage de l'espace et être répartis en tenant compte des caractéristiques de l'environnement bâti existant, les gabarits de construction ne doivent pas excéder RDC ou RDCS+1+C ou AT/TPV.⁴

Espaces collectifs et de stationnement :

Afin de faire émerger une ambiance « verte », au sein de l'opération, une armature d'espaces verts et communs doit être réalisée en accompagnement de l'opération, avec en particulier :

- un espace tampon végétalisé d'une profondeur d'environ 15 m, à positionner entre la RD15 et les premières constructions à l'Est de l'opération,
- deux espaces collectifs à dominante végétale (au Nord et au Sud de l'opération), lesquels peuvent être le support d'aménagements d'aires de repos ou de jeux, d'une superficie minimum de 2.000 m² chacun.

La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur. Pour ces aménagements, si des exhaussements de sol s'avèrent nécessaires, ils devront être soutenus par des murs afin de créer un effet de « socle » à l'opération, en accompagnement des constructions.

Rappel : le secteur est concerné par un périmètre délimité au titre de l'article R 123-11.h et réglementé au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU, qui recouvre le verger existant, à préserver et valoriser. Les modalités de prise en compte de ces éléments végétaux sont détaillées dans le règlement et l'OAP "transversale" n°0.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

Au regard de la localisation géographique du secteur et de son environnement bâti, l'opération devra permettre la réalisation d'un minimum de 20 log./ha et d'un maximum de 30 log./ha constitués d'habitat individuel et intermédiaire.

Dispositions réglementaires associées (pour mémoire) :

Opération d'aménagement portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné.

Toute opération d'habitat doit comporter au minimum 25% de logements locatifs aidés.

⁴ RDC : rez-de-chaussée / RDCS : rez-de-chaussée surélevé / 1 : nombre d'étages / C : combles / AT : attique / TPV : toiture plate végétalisée

