



SECAL
ZAC DE DUMBEA SUR MER

approuvé le 20/10/2021 par la délibération n°77-2021/APS

CPAUPE

Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

TABLE DES MATIERES

approuvé le 20/10/2021 par la délibération n°77-2021/APS

INTRODUCTION	5
I- Implantation.....	6
II- Intégration urbaine.....	11

Ce cahier des prescriptions est un document à portée réglementaire, il transcrit le socle de qualité de la ZAC de Dumbéa sur mer. Document plus précis que le RAZ, il illustre l'implantation urbaine et architecturale générale prévue au règlement ainsi que le traitement des limites.

Ce document est complété d'un cahier de recommandations, remis à chaque acquéreur au moment de la vente, à portée pédagogique, qui vient préciser, secteur par secteur, les objectifs de qualité urbaine et architecturale de la ZAC de Dumbéa sur mer

Certains lots particuliers font l'objet de fiches de lot. La fiche de lot présente une organisation souhaitée du lot. Il s'agit d'un document d'appui précieux pour tous les porteurs de projets et leurs équipes de conception, dont l'accompagnement par l'aménageur est assuré dans le cadre de la mission d'architecte conseil.

Comme tout contrat, la fiche de lot est négociable et par conséquent, c'est un document souple permettant d'adapter les exigences et le programme à la réalité du moment.

1. IMPLANTATION

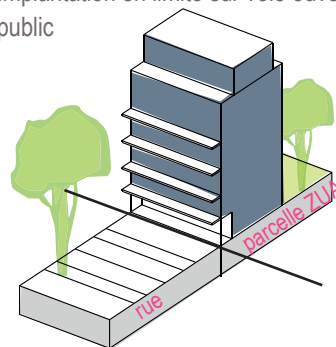
1.1 ZONE ZUA

Extrait caractéristiques de la zone - RAZ 2020

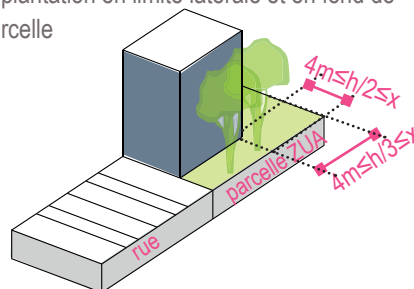
Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUA ont pour vocation d'accueillir des constructions s'implantant en limite de l'espace public pour constituer un front bâti, un paysage urbain de rues de centre-ville et une densité urbaine.

Les rez-de-chaussée seront prioritairement affectés aux commerces ou à l'usage de bureau pour animer l'espace public.

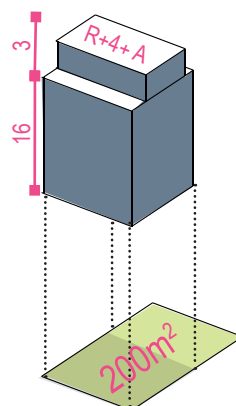
Implantation en limite sur voie ouverte au public



Implantation en limite latérale et en fond de parcelle



Hauteur des constructions principales



Règles de prospect - Définition

Le prospect est la distance minimale autorisée par le règlement d'urbanisme et de voirie entre les bâtiments. Cette distance est variable en fonction du gabarit des constructions, des caractéristiques du site.

Implantation en limite sur voie ouverte au public:

La façade principale d'une construction, à l'exception des débords de toiture, s'implante à l'alignement des voies ouvertes au public.

Un retrait 1.8m au rez-de-chaussée est possible tout comme la réalisation d'avent à 3.5m max de haut pour 1.4m de profondeur minimum sur les voies publiques ou privées sans déborder de plus de 0,50 mètres par rapport à la bordure du trottoir. Les débords de balcon sont interdits sur les voies.

Implantation en limite latérale:

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de limites séparatives. La distance minimale s'exprime ainsi : distance entre la construction et la limite \geq hauteur du bâtiment / 3 \geq 4m

Implantation en fond de parcelle :

Les constructions sont implantées en retrait des limites de fond de parcelle. La distance minimale s'exprime ainsi : distance entre la construction et la limite \geq hauteur du bâtiment / 2 \geq 4m

Implantation construction entre elles:

Les constructions principales (annexes exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre par une césure ou un fractionnement. Les transparences de la césure doivent être maintenues y compris en cas de recours à des passerelles couvertes. Dans ce cas, la couverture doit être réalisée à l'aide d'un matériaux transparent.

Les constructions implantées sur une même parcelle seront distantes à minima de : distance entre deux constructions \geq h max \geq 4m

Hauteur des constructions principales:

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades est de 16 mètres avec un attique possible à 19 mètres maximum, sans dépasser R+4+attique.

Espaces libres:

10% de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces verts.

1. IMPLANTATION

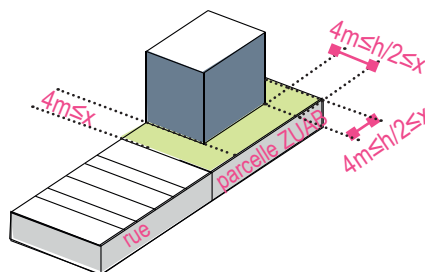
1.2 ZONE ZUAB

Extrait caractéristiques de la zone - RAZ 2020

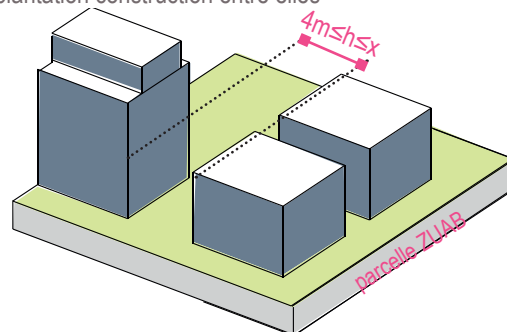
Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUAB ont pour vocation d'accueillir des constructions mixtes denses. D'une manière générale, l'implantation - systématiquement en retrait - de la construction dans sa parcelle sera de trois types :

- en parallèle de la voie de desserte,
- en barrette ou en peigne, c'est-à-dire perpendiculairement à la voie de desserte,
- en U, quand deux barrettes pourront être jointes.

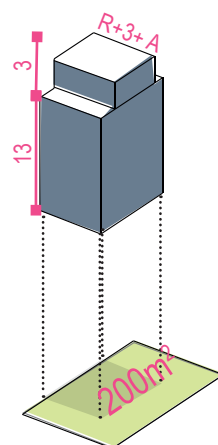
Implantation en limite latérale et en fond de parcelle



Implantation construction entre elles



Hauteur des constructions principales



Règles de prospect - Définition

Le prospect est la distance minimale autorisée par le règlement d'urbanisme et de voirie entre les bâtiments. Cette distance est variable en fonction du gabarit des constructions, des caractéristiques du site.

Implantation en limite sur voie ouverte au public:

Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport aux voies ouvertes au public avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

Implantation en limite latérale:

Les constructions sont implantées :

- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait de limites séparatives. La distance minimale s'exprime ainsi : distance entre la construction et la limite \geq hauteur du bâtiment / 2 \geq 4m

Implantation en fond de parcelle :

Les constructions sont implantées en retrait des limites de fond de parcelle. La distance minimale s'exprime ainsi :

distance entre la construction et la limite \geq hauteur du bâtiment / 2 \geq 4m

Implantation construction entre elles:

Les constructions principales (annexes exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre d'une distance à minima de : distance entre deux constructions \geq h max \geq 4m.

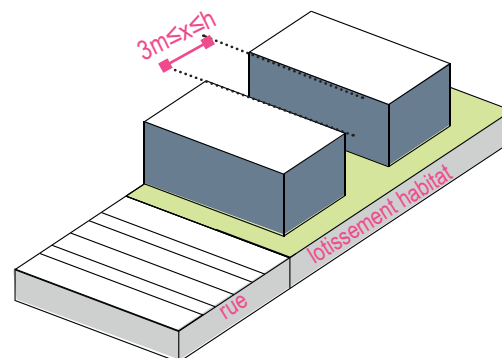
Hauteur des constructions principales:

La hauteur maximale des façades est de 13 mètres avec un attique possible à 16 mètres maximum, sans dépasser R+3+attique.

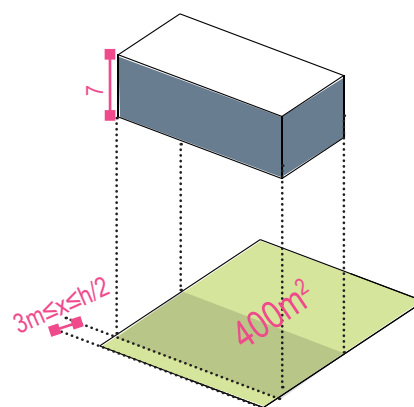
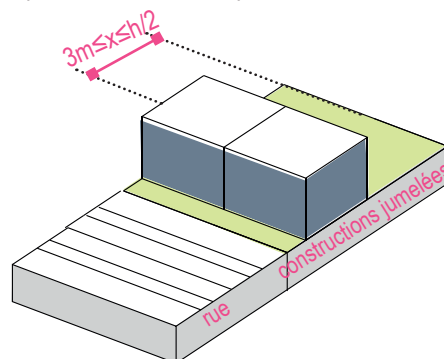
Espaces libres:

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 50 %. 20% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert.

Implantation construction entre elles



Implantation en fond de parcelle



Parcelle Zone ZUB1

1.3 ZONE ZUB1 - ZUB2 - ZUB3

Extrait caractéristiques de la zone - RAZ 2020

Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUB ont pour vocation d'accueillir de l'habitat moyennement denses et peu denses en recherchant un équilibre paysager entre bâti et végétal.

Le caractère dominant des quartiers est celui du résidentiel individuel avec trois sous-secteurs identifiés :

- Le sous-secteur ZUB1, dont l'affectation est d'accueillir des constructions à usage d'habitation dense,
- Le sous-secteur ZUB2, dont l'affectation est d'accueillir des constructions à usage d'habitation moyennement dense,
- Le sous-secteur ZUB3, dont l'affectation est l'accueil de constructions d'habitations peu dense, à raison d'une construction par parcelle.

Implantation en limite sur voie ouverte au public:

Dans les sous-secteurs, les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport aux voies ouvertes au public. La distance minimale s'exprime ainsi : hauteur du bâtiment / 2 ≥ distance entre la construction et la limite ≥ 3m

Implantation en limite latérale:

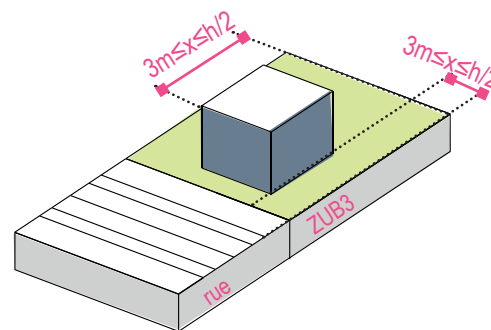
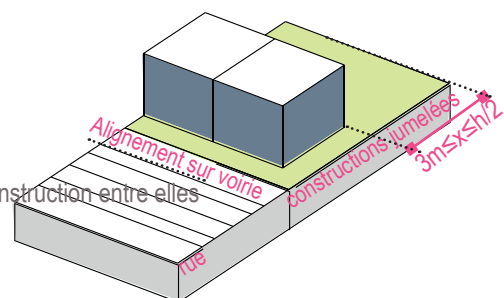
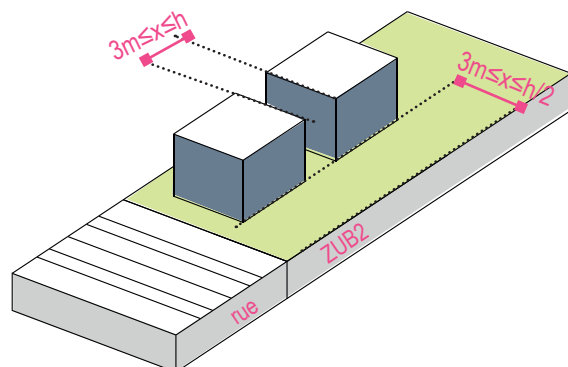
Les constructions sont implantées sur au moins une des limites séparatives latérales en ZUB1. Une implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée.

En ZUB2, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.

Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés sur limite séparative, les bâtiments doivent être en retrait des limites séparatives latérales. La distance minimale s'exprime ainsi : hauteur du bâtiment / 2 ≥ distance entre la construction et la limite ≥ 3m

1. IMPLANTATION

1.3 ZONE ZUB1 - ZUB2 - ZUB3 (suite)



Implantation en fond de parcelle :

Dans tous les secteurs, les constructions sont implantées en retrait des limites de fond de parcelle. La distance minimale s'exprime ainsi :
hauteur du bâtiment / 2 ≥ distance entre la construction et la limite ≥ 3m

Implantation construction entre elles:

Les constructions principales (annexes exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre d'une distance minimale exprimée comme suit : $h_{max} \geq \text{distance entre construction} \geq 3m$

Dans le sous-secteur ZUB3, il n'y a pas de règle spécifique à la zone.

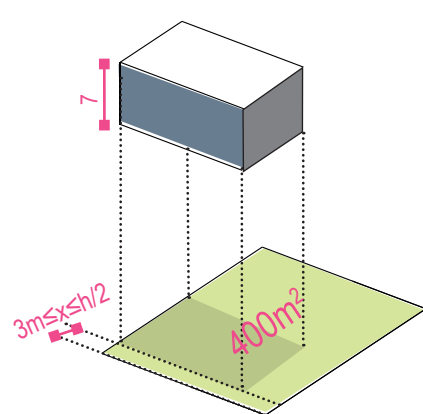
Hauteur des constructions principales:

Dans les sous-secteurs ZUB1, ZUB2, et ZUB3, la hauteur maximale des façades est de 7 mètres sans dépasser R+1.

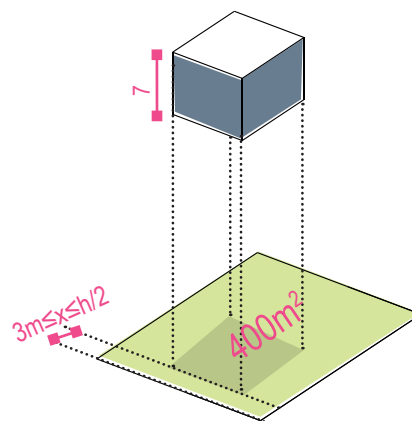
Espaces libres:

40 % de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en ZUB3.

30% de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en ZUB2 et ZUB1.



Parcelle Zone ZUB2



Parcelle Zone ZUB3

1. IMPLANTATION

1.4 ZONE ZUAEC

Extrait caractéristiques de la zone - RAZ 2020

Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUAEC ont pour vocation d'accueillir des activités économiques (bureaux, commerces, services, industries et artisanats).

Dans la ZUAEC, on distingue :

- la zone ZUAEC, dont l'affectation est d'accueillir des activités commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers

Implantation en limite sur voie ouverte au public:

Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport à l'espace public et aux voies ouvertes au public. Ce retrait est de 4,0 mètres minimum. Il est imposé une bande d'espace vert de pleine terre de 2 mètres, comptée à partir des voies ouvertes au public. Aucune terrasse n'est autorisée sur cette bande. Dans tous les cas, le traitement végétal des parkings est imposé.

Implantation en limite latérale et en fond de parcelles:

En zone ZUAEC, les bâtiments sont en retrait des limites. La distance minimale s'exprime ainsi : hauteur du bâtiment / 2 \geq distance entre la construction et la limite \geq 3m

Dans tous les cas, la plantation d'une haie végétale en fond de parcelle est imposée.

Implantation des constructions entre elles:

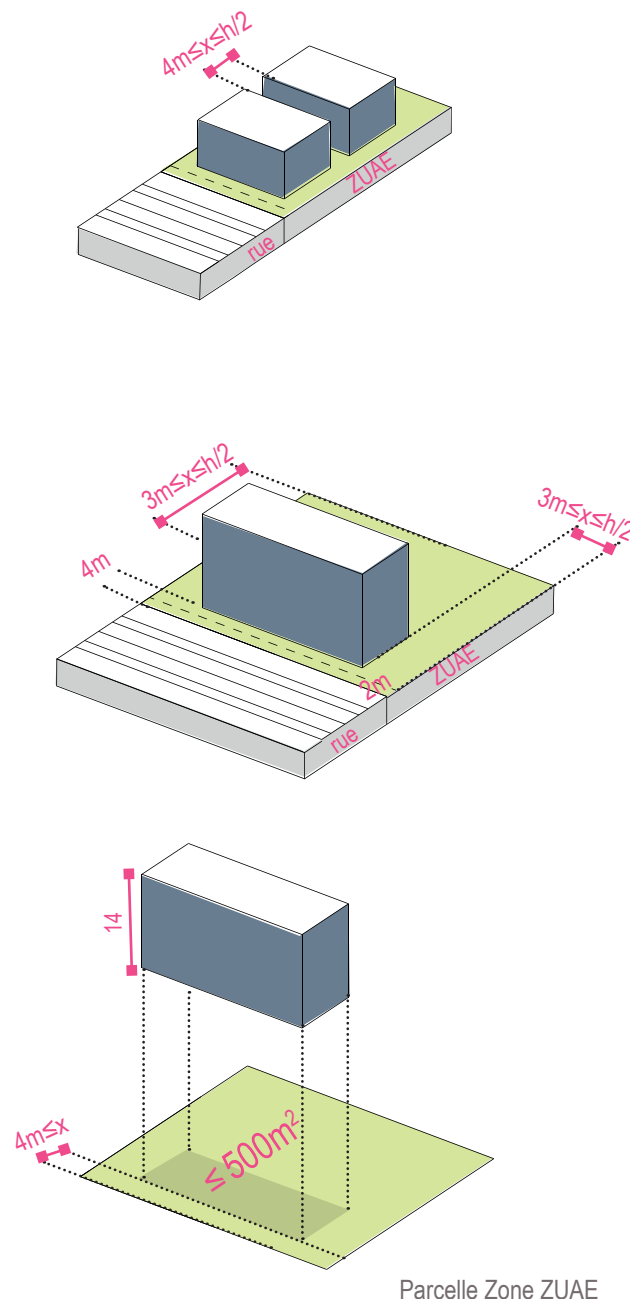
Les bâtiments sont séparés les uns des autres par au moins 4m. La distance minimale s'exprime ainsi : $h_{\max} / 2 \geq$ distance entre construction \geq 4m

Hauteur des constructions principales:

la hauteur maximale des façades est de 14 mètres avec une hauteur minimale des Rdc fixée à 3 mètres.

Espaces libres:

L'emprise totale des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie de la propriété foncière. 20% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre.



2. INTEGRATION URBAINE

2.1 Démarche environnementale et paysagère

Terrain, adaptation au relief

Lors de l'implantation de la construction, il faudra chercher à conserver au maximum les sols en place. Un terrain en place est plus stable et plus riche.

Il existe trois grands types d'implantation dans le relief:

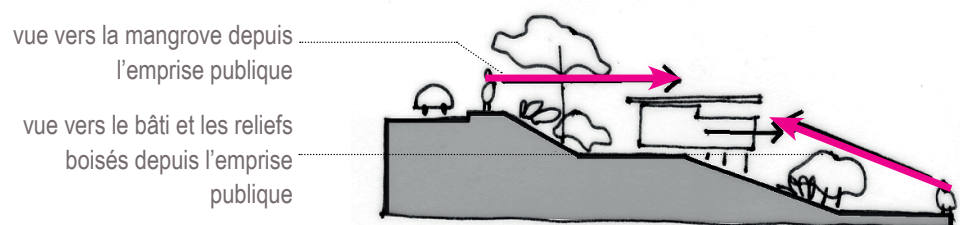
- terrassement
- pilotis
- soutènement

Il n'est pas privilégié d'implantation préférentielle, c'est en fonction de la configuration de la parcelle et de sa situation (PAZ, quartier) que pourront être recommandées dans le cahier de recommandations (s'y référer) telles ou telles implantations. De l'implantation du bâtiment et du relief existant dépendra son intégration dans l'environnement et également du recours au terrassement du site et talutage.

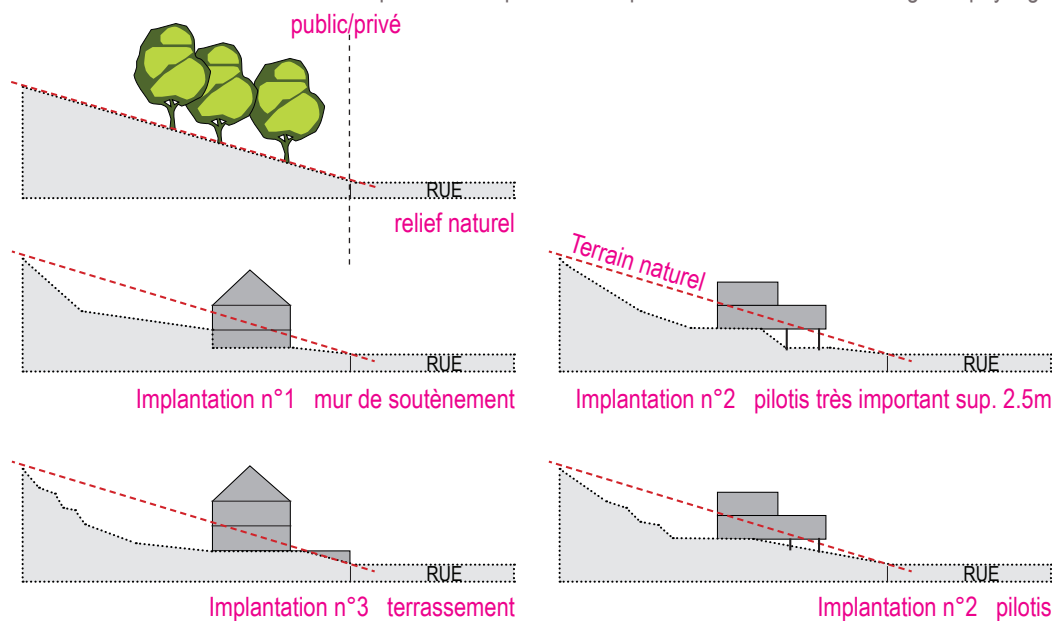
Il est recommandé d'éviter les grands bouleversements de terre (remblais, déblais importants) pour éviter les glissements de terrains, les problèmes d'écoulement des eaux de pluie. Les talus seront en gradins plutôt que d'un seul tenant trop imposant. On privilégiera l'implantation qui suit le terrain naturel parallèle aux courbes de niveau, de crête, l'alignement sur la rue, au parcellaire et par rapport au paysage environnant permettant de minimiser l'impact paysager de la nouvelle construction. Les talus de soutènement seront plantés pour les stabiliser. Ils devront disposer d'un système de rétention des eaux pluviales en limite du domaine public ou privé; dispositifs permettant le traitement des eaux pluviales en pied de talus (caniveau, bassin etc.) Dans le cas de talus, les clôtures situées en limites de parcelles devront intégrer un dispositif de gestion et de traitement des eaux pluviales entre la clôture et le bas du talus sur le domaine privé pour éviter tout rejet direct sur l'espace public.

En ce qui concerne la construction, il faudra éviter les fondations profondes et coûteuses s'il existe des solutions alternatives d'implantations.

L'implantation par rapport au relief dépendra également des recommandations formulées pour chaque secteur dans le cahier de recommandations.



Implantation et prise en compte des liens visuels avec le grand paysage



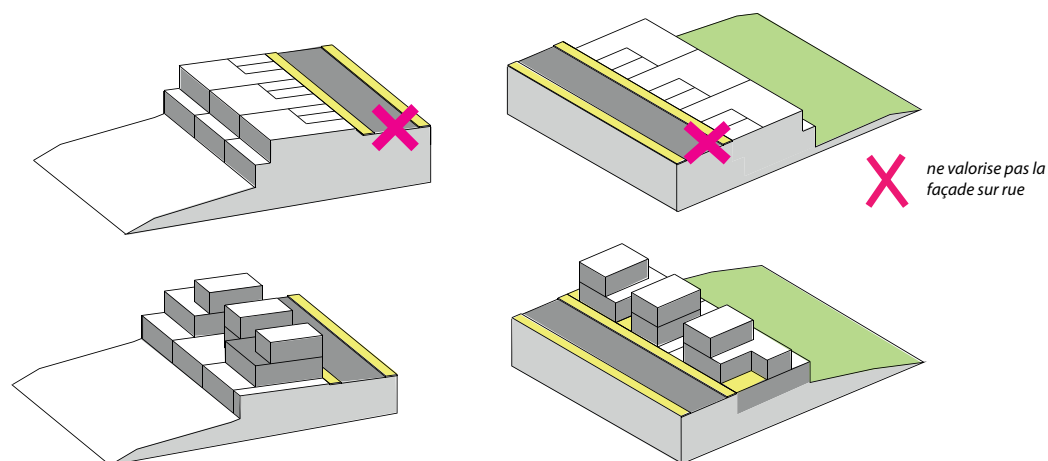
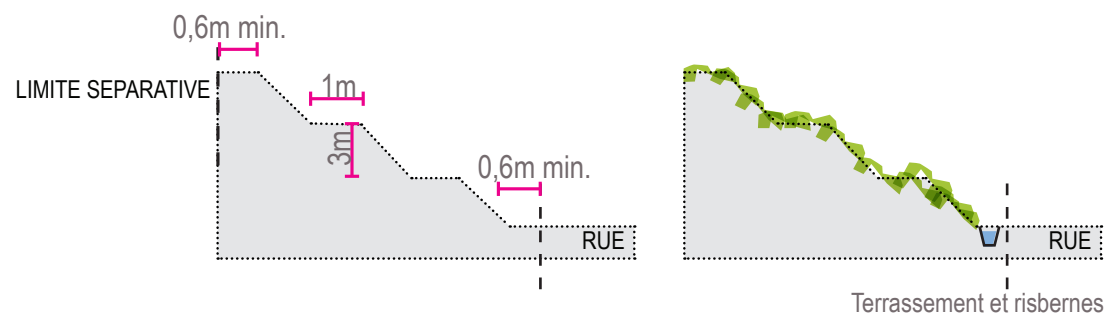
Schématisation des différents modes d'implantation dans la pente

Les terrassements et l'implantation des constructions sont faits de manière à ce que le mur de soutènement et les talus en déblais ou en remblais, s'ils dépassent 3,00 mètres de hauteur, comportent plusieurs talus successifs laissant libres des banquettes horizontales, de 1,00 mètre minimum.

Une bande non terrassée d'une largeur minimum de 0,6 mètre doit être préservée en limite de propriété sauf dans le cas d'ouvrage de soutènement établi en limite.

Lorsque le projet :

- Est situé en zone d'aléa fort ou très fort d'une zone inondable portée à la connaissance du public ;
 - Est exposé à tout risque naturel ;
 - Comporte des travaux d'exhaussement ou d'affouillement d'une hauteur ou d'une profondeur supérieure ou égale à 3 mètres ou d'une surface dont la plus grande dimension est supérieure ou égale à 50 mètres
- une attestation établie par un expert compétent certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant d'assurer la prise en compte des risques dans la conception du projet et à déterminer les prescriptions qui en seront liées sera réalisé.



Construction de la forme urbaine

2.1 Démarche environnementale et paysagère (suite)

Implantation par rapport à l'environnement, terrassement, soutènement, risbermes

Dans les zones centrales telles qu'Apogoti, Koucokweta et Anse Apogoti, les hauteurs de talus et de soutènement seront limitées à 80 cm en limite de voie ouverte au public et à 3 mètres au sein du lot privé. Les murets de soutènement en limite de parcelle font l'objet de recommandations spécifiques pour chaque zonage dans le cahier de recommandations.

Dans le cadre de relief important, le site impose de créer des talus ou risbermes comme dans les secteurs des collines de Panda, du Pic aux morts et de la pointe Apogoti. Dans tous les cas, ils devront être végétalisés par des plantations denses, couvre-sol.

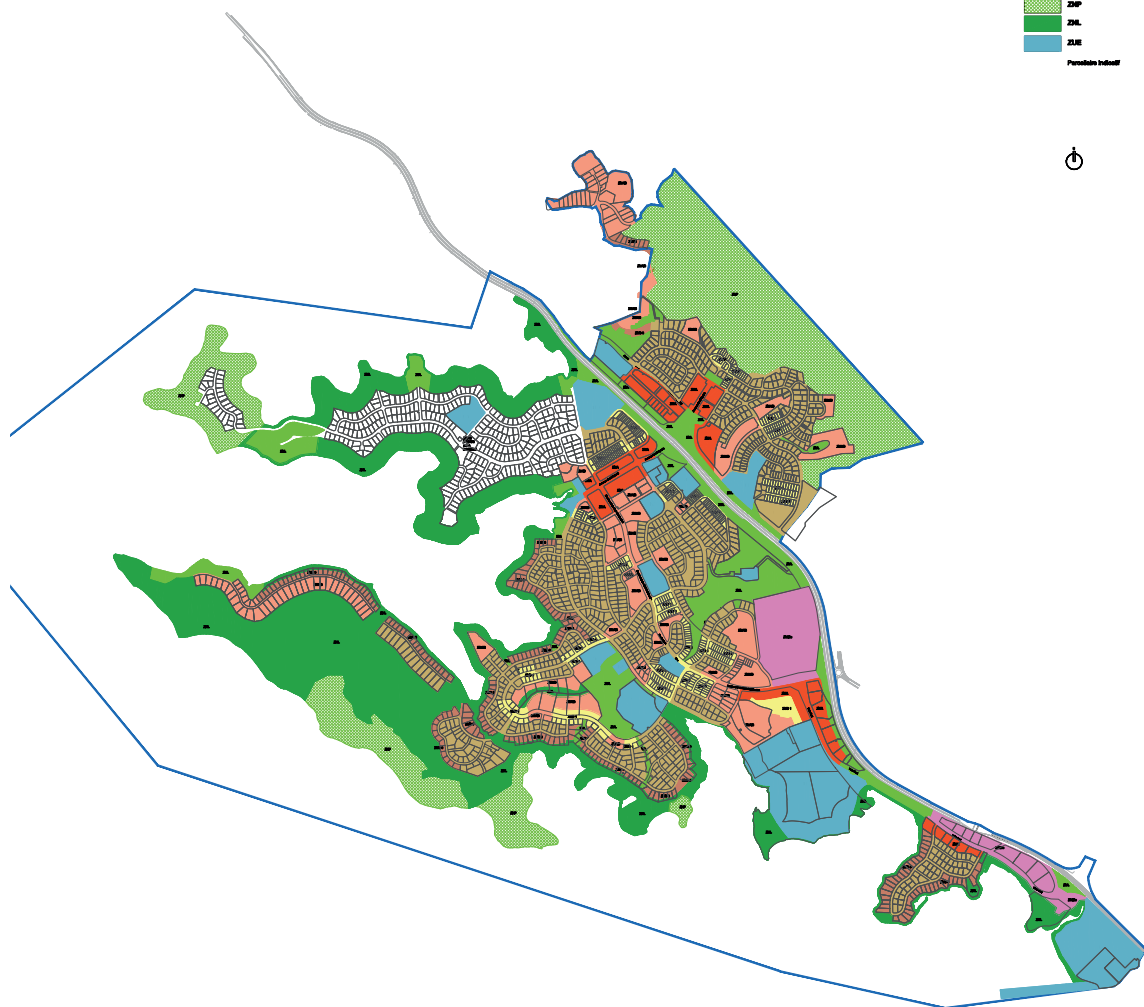
Les talus devront avoir une largeur de risbermes de 1m minimum pour une hauteur de 3m (prescriptions RAZ) pour permettre leur inscription dans le site par végétalisation.

Forme urbaine et relief

L'implantation du bâti sur la parcelle déterminera la forme urbaine et l'urbanité du futur quartier, en cela la position et les interactions formes bâties/espaces communs sont essentielles.

En règle générale, le long des axes principaux, l'implantation du bâti sur un ou deux niveaux (R+1) avec un jeu sur les volumes pour venir construire la voie est préconisé. Il ne sera pas autorisée en front de rue un alignement de maison sans façades sur voie (voir schéma ci-contre). Sauf cas exceptionnel, le traitement du stationnement ne pourra se faire seul sur le toit du bâtiment. Il devra être intégré dans l'unité d'entrée.

2.1 Démarche environnementale et paysagère (suite)



Extrait du PAZ de Dumbéa sur mer

Murs de soutènements

Dans les zones urbaines centrales et denses (ZUA et ZUAB), ainsi que dans la zone résidentielle pavillonnaire ZUB1, les limites de la parcelle sur les voies et emprises publiques sont traitées par une plate-forme disposée au même niveau topographique que le domaine public. Cependant, les murs ou murets de soutènement peuvent être autorisés en limite du domaine public, dans la limite de 2 m de haut maximum, dans le cas spécifique des terrains présentant une pente supérieure à 20% à l'état naturel, avant toute intervention.

Une hauteur différente pourra s'appliquer en fonction des secteurs établis dans le cahier de recommandations (s'y référer).

Dans les autres zones, les soutènements sont autorisés sur le domaine public, sous la forme de murs ou de talus.

Les murs de soutènement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- être composés de matériaux « sobres » (par exemple: béton banché finition lazuré, mur gabion, bois, etc.),
- présenter un traitement végétalisé en banquette et talus,
- le garage peut être intégré au dispositif de soutènement dans certains cas particulier

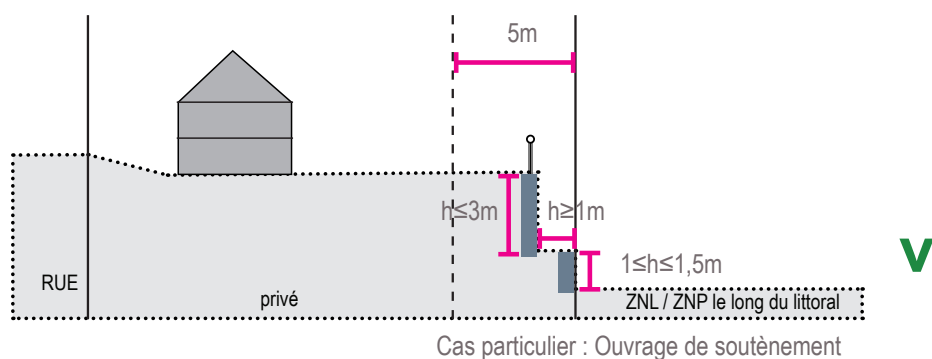
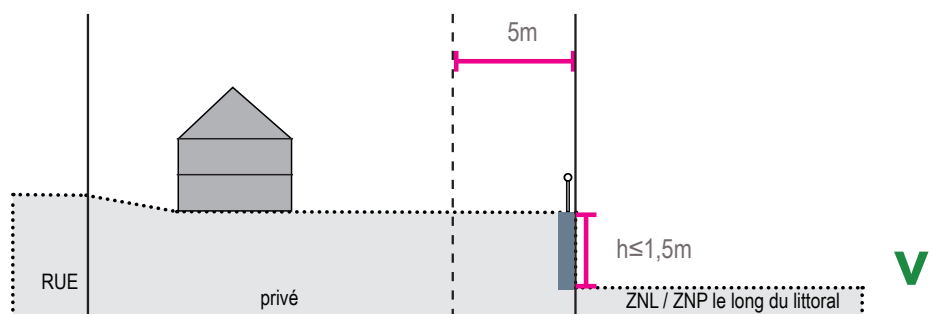
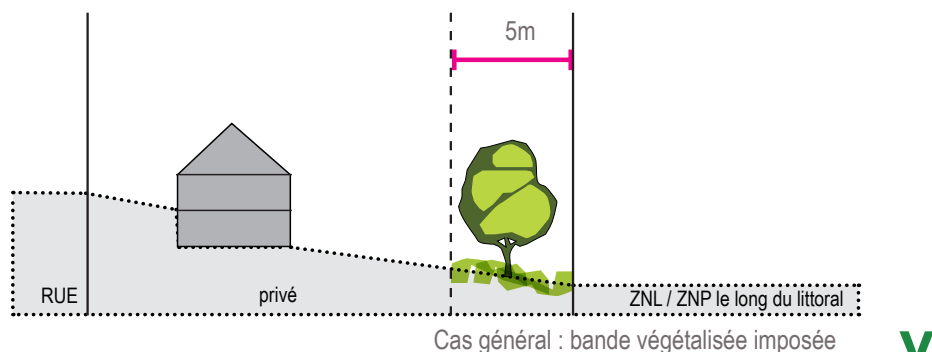
Accès au Domaine Public Maritime

Tout projet d'aménagement urbain et des parcelles devra conformément au plan d'aménagement de zone conserver les accès établis au Domaine Public Maritime (DPM).

Dans le cas d'une opération d'aménagement portant sur une ou plusieurs parcelles mitoyennes de la zone des pas géométriques, le pétitionnaire doit aménager au moins un accès au rivage restant ouvert au public.

2 INTEGRATION URBAINE

2.1 Démarche environnementale et paysagère (suite)



Limite de fond de parcelle : bande végétale et ouvrages de soutènement

Les parcelles situées en contact avec les zones ZNP ou ZNL le long du littoral doivent obligatoirement prévoir une bande végétalisée de 5,0 mètres calculée à partir de la limite de fond de parcelle.

Dans le cas où un ouvrage de soutènement est nécessaire, deux options d'aménagement s'offrent au preneur :

- Si la hauteur totale de l'ouvrage de soutènement est inférieure ou égale à 1,5m, il pourra alors être réalisé d'un seul tenant, sans replat intermédiaire
- Si la hauteur totale de l'ouvrage de soutènement est supérieure ou égale à 1,5m, alors les ouvrages reprendront les prescriptions générales, à savoir une hauteur de 3,0 m maximum et un replat de 1,0 m minimum. Le premier ouvrage de soutènement réalisé à partir de la limite de fond de parcelle en contact avec une zone ZNP et ZNL aura une hauteur comprise entre 1 et 1,5m, à savoir $1,0m \leq h \leq 1,5m$. Les replats seront densément végétalisés.

Les clôtures s'implanteront, non pas en limite de parcelle, mais en retrait, sur le point le plus haut de l'ouvrage.

2. INTEGRATION DU BATIMENT

2.2 Toiture

Toitures/ sous-face

Sans prescrire de recommandations particulières sur la forme des toitures, il faudra se référer au plan des couleurs de toitures (ci-contre) afin de déterminer la gamme de couleurs autorisées dans le secteur.

Il existe trois gammes :

- rouges/bruns, en contact avec le parc de Koucokweta
- verts, dans les centralités et entrées de la ZAC telles à Apogoti centre et Erudits en bordure de baie (pointe Apogoti et Pic aux morts)
- gris/beiges,

2.3 Constructions modulaires

Composition architecturale

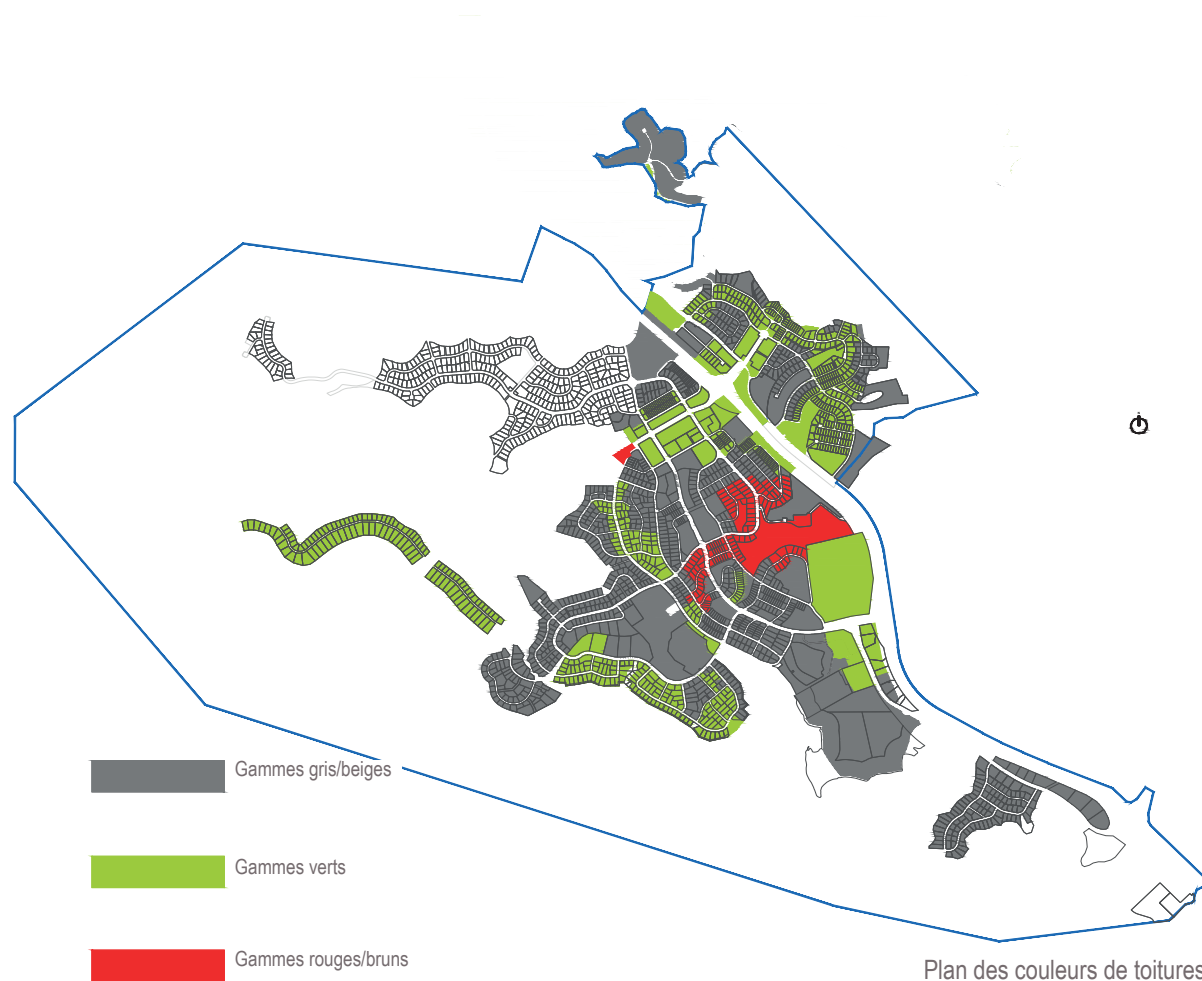
Lors de la création ou l'installation de constructions modulaires et/ou préfabriquées, le traitement de façade devra être qualifié de telle sorte que le système constructif initial, sa structure, ne soit plus visible.

Il est imposé de mettre en place un surtoit qui respectera les prescriptions et recommandations (forme/couleur) établis dans le présent cahier.

Les façades devront toutes être animées par des ouvertures et qualifiées par des matériaux usuels.

Les bâtiments ainsi érigés sont soumis à l'ensemble des prescriptions établis au CPAUE (présent document) et au cahier de recommandations.

En cas d'absence de non-respect de ces règles, les constructions modulaires et/ou préfabriquées seront requalifiées en constructions précaires et seront, conformément au RAZ, interdites.



2.4 Eaux pluviales, traitement et récupération

Article 7 RAZ

Extrait modification RAZ 2020

Le système de gestion des eaux pluviales devra privilégier dans la mesure du possible la conservation des écoulements naturels. Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent permettre l'infiltration dans les sols des eaux pluviales

Eau de pluie, traitement et récupération

La conception et l'implantation du bâti devrait faciliter l'écoulement et la récupération de l'eau pluviale. Il est, dans ce sens, préconisé la récupération des eaux de pluies en toiture. Par souci environnemental, il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols. Il faudra donc favoriser la récupération des eaux de pluie (bassin de rétention d'eau pluviale) et les surfaces drainantes. Un minimum de surface drainante est préconisé type stabilisé ou pavé enherbé. L'utilisation de l'enrobé devra être réduite.

La réglementation impose un débit de fuite égal avant et après viabilisation du terrain. 30% des toitures au moins devront être traitées dans ce sens, soit en bassin de rétention ou de récupération des eaux pluviales, soit en favorisant le ralentissement de l'écoulement (toiture terrasse, surface drainante etc.) qui sera alors géré dans la parcelle. Le projet évitera tous déversements sur l'espace public et la voirie.

Par exemple, les eaux de pluie pourront être récupérées et ainsi contribuer à l'arrosage des espaces paysagers etc.

Par exemple, pour un stationnement situé sous pilotis, on préfère une surface drainante (type graviers).

2. INTEGRATION URBAINE

2.5 Gestion du stationnement

Accès à la parcelle/stationnement

L'accès à la parcelle se fera toujours depuis la voie principale en tenant compte des contraintes de nivellement sauf pour les collectifs de la centralité d'Apogoti (se référer au schéma ci-contre).

Le stationnement qu'il soit fermé ou aérien ne doit pas s'imposer visuellement en front bâti mais doit chercher à s'intégrer dans l'aménagement d'entrée de la parcelle. En ce sens, il est préconisé de ne pas aménager le retrait en enrobé mais davantage en utilisant des matériaux poreux (stabilisé, pavé engazonné) afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Les places en aériens devront s'intégrer dans le traitement paysager d'entrée. Si les places sont intégrées au bâti, le projet devra éviter de créer une façade occupée aux 2/3 par le stationnement. Lorsque le RAZ le permet, le stationnement pourra se positionner en aérien dans la bande libre constituée par le retrait imposé dans le RAZ. Il sera donc traité pour s'intégrer dans cette ambiance végétale. En cas de forte pente, il pourra s'intégrer sous les pilotis de l'habitation lorsque le traitement architectural le choisira.

Axe Apogoti zone ZUA (cas particulier)

Pour les îlots présents sur l'axe, l'accès au stationnement se fera par les rues secondaires. Le stationnement se positionnera en aérien sur l'espace libre restant tout en préservant l'aménagement d'espaces extérieurs qualitatifs paysagers et piétons.

Gestion du stationnement à la parcelle

Pour les parcelles qui bénéficieront d'un parking au cœur de la parcelle, il devra être prévu une zone ou un système de retournement des voitures au sein de la parcelle.

Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1000 m², l'évacuation des eaux résiduaires devra s'effectuer par l'intermédiaire d'une fosse (collecteur) munie d'un dispositif de séparation ou de tout autre système capable de traiter les éléments polluants susceptibles d'être accidentellement répandus.

Le calcul de la surface cumulée de stationnement de plus de 1000m² comprend les places de stationnements et les voies les desservants.



Accès et logique urbaine
Schéma accès particulier axe Apogoti

2. INTEGRATION URBAINE

2.6 Gestion du stationnement

Accès à la parcelle/stationnement

Dans le cas d'activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global exigé si le nombre de places prévus pour l'habitation le permet.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elle définies au RAZ sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Par exemple, pour un bâtiment comprenant un local commercial de 150m² et un local de bureau de 70m², le calcul est le suivant :

$$\begin{aligned} 150 / 50 &= 3 \\ + \\ 70 / 35 &= 2 \\ = \\ 5 \text{ places} \end{aligned}$$

Par ailleurs, lors d'un changement d'affectation ou d'usage, les places de stationnement seront calculées en fonction des ratios correspondant à la nouvelle affectation ou au nouvel usage.

Accès à la parcelle/ parking en sous-sol

Dans le cas de stationnement en sous-sol (cas exceptionnel des zones ZUA ou ZUAB, l'accès se fera directement par des rampes depuis les voiries publiques ou privées. Ces rampes seront incluses dans le bâtiment sauf impossibilité technique et seront limitées à une pente de 16%. Si ce parking se situe non pas sous le bâtiment mais en coeur d'îlot, il sera prévu un minimum de 60 cm de terre végétale sur la dalle.

Les voies d'accès privés sur la parcelle en cas de pente seront elles aussi limitées à 18% de pente.

Pour les locaux à usage d'habitation	Les dispositions relatives au stationnement pour les locaux à usage d'habitation sont reportées aux articles 12 des différentes zones.	
Pour les locaux à usage de bureaux	- Par tranche de 35m ² de SHON	- 1 place
Pour les locaux à usage de commerces, de services ou d'artisanat	- par tranche de 50 m ²	- 1 place
Pour l'hébergement hôtelier et les foyers d'hébergement d'un public spécifique	- Pour les hôtels	- 1 place/ 3 chambres
	- Pour résidences hôtelières	- 1 place/ chambre
	- Pour les résidences pour étudiants ou les foyers, par tranche de 5 logements	- 1 place
Pour les locaux recevant du public : salles de spectacles, de réunions, de restaurant, de lieu de culte...	- Par tranche de 35 m ² de surface accessible au public.	- 1 place
Pour les établissements d'enseignement		- 1 place / classe + une zone de dépose
	- Maternelle et primaire :	
	- Secondaire et supérieur,	- 4 places / salle de classe + une zone de dépose
	- Garderie et crèches	1 place/50m ² de SHON + une zone de dépose
Pour les locaux à usage d'hôpital, de clinique, ou de maison de retraite médicalisée	- Par tranche 80m ² de SHON	- 1 place

Calcul du nombre de stationnement (hors habitation) inscrit au RAZ de DSM

2.7 Traitement des limites

Généralités, parcelles individuelles ZUB1/ ZUB2/ ZUB3

Clôtures

De par leurs traitements et leur implantation, les clôtures participeront à l'ambiance urbaine du lieu rythmant et animant la rue. Sur les axes de desserte principale, elles participeront de l'esthétique architecturale en créant une limite continue si le bâti est en retrait sur une des limites.

Il est préconisé sur la zac DSM, des clôtures facilitant les transparences, légères et rythmant le parcours de type clôture à barreaudage vertical.

Au niveau des centralités urbaines, les clôtures pourront ne pas être doublées en limite par une haie ou une bande composée de plantations basses afin de consolider le caractère urbain sauf cas particulier en limite du côté de la baie (se reporter au cahier de recommandations).

Les motifs et matériaux recommandés seront fonction des secteurs (se reporter au cahier de recommandations).

Ambiance urbaine en limite de baie (cas particulier)

Les clôtures facilitant les transparences, légères et rythmant le parcours du côté de la baie seront de trois types:

- clôture métallique à barreaudage vertical de couleur gris ou noir.
- tous types de clôtures en bois léger
- les clôtures décrites ci-dessus pourront être doublées en limite par une haie ou une bande composée de plantations basses (dite végétation existante/ voir palette végétale) .

Ambiance urbaine en limite de crête

En limite avec la promenade des crêtes, les clôtures à privilégier seront composées entièrement par le végétal (une haie ou une bande composée de plantations basses) permettant un lien visuel et une limite plus fine avec la crête.

Accès sur la parcelle en limite

Il sera possible de réaliser une seule entrée par parcelle, à la fois piétonne et véhiculaire. L'accès à la parcelle se fera toujours depuis la voie principale en tenant compte des contraintes de nivellement dans le secteur .



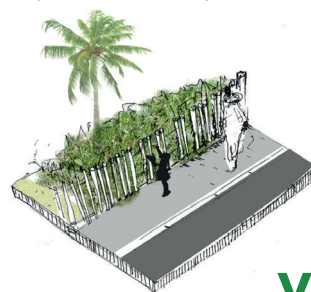
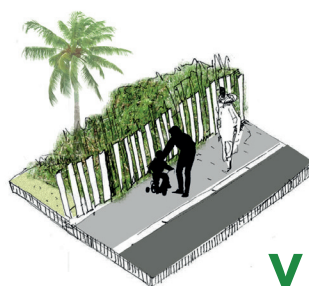
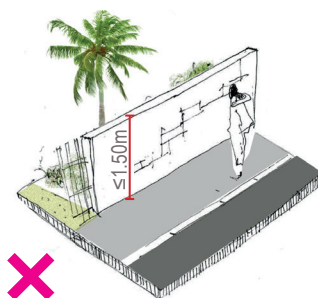
Traitement des limites/ Interactions visuelles



Clôture à barreaudage vertical



Clôture légère + traitement végétal
Exemple de matériaux possibles



Clôture métallique, bois ou madrier et interactions

2.7 Traitement des limites (suite)

Généralités, parcelles collectives ZUA
Rapport à la rue/ espace public/privé

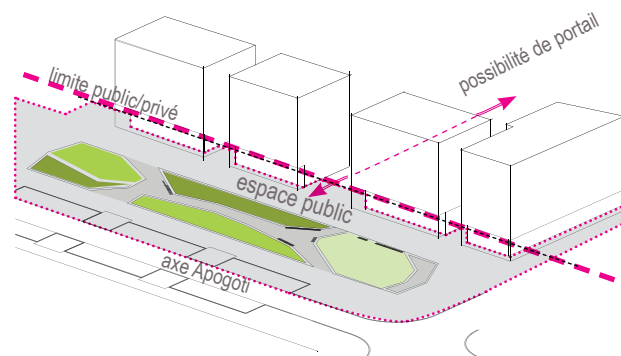
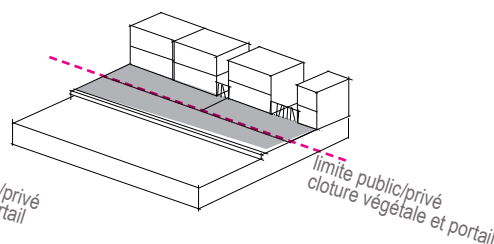
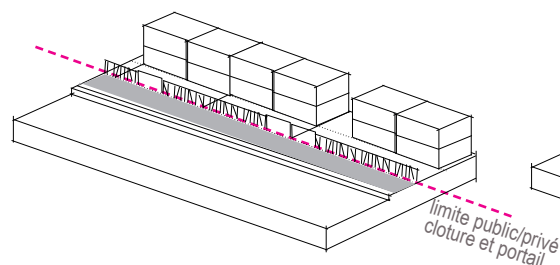


Illustration possible du traitement des limites par les césures entre bâtis



Exemple de traitement des césures
Paris

ZUA-limite épaisse public/privé



ZUB-limite franche public/privé

Afin de constituer la centralité de Dumbéa sur mer le long de l'axe Apogoti, les immeubles s'implantent obligatoirement en limite de voie. Les espaces publics en ce lieu étant pensés comme de grandes promenades ludiques et vivantes, c'est par le traitement fin du rez-de-chaussée que s'amorcera le dialogue entre espace public et privé. Il sera recommandé ici de prêter attention à la limite épaisse qui se dessine en retrait au Rdc puis qui se dilate au niveau des césures. Il pourra être envisagé un ou deux passages privés ouverts en journée, raccourcis entre la polarité et les quartiers avoisinant (voir schéma ci-contre).

Clôture

Les clôtures constituent l'interface avec la voie publique. Selon les règles du RAZ, elles seront obligatoirement situées en limites de parcelles, jamais en retrait.

De part leurs traitements et leur implantation, les clôtures participeront à l'ambiance urbaine du lieu rythmant et animant la rue. Sur l'axe Apogoti (cf. ci-contre), elles participeront de l'esthétique architecturale des césures légèrement en retrait. En arrière, elles créeront une limite continue avec la voie ou le bâti, dans le cadre d'aménagement d'accès privés pour de l'habitat groupé.

Les clôtures constituées de murs maçonnés laissés bruts sont interdites (RAZ) ainsi que les clôtures en PVC massive, en barreaudage métallique de couleur vert. Les soubassements et murets maçonnés ne sont pas recommandés dans cette zone. On préférera un barreaudage ajouré vertical / « motif ».

Les clôtures décrites ci-dessus pourront ne pas être doublées en limite par une haie ou une bande composée de plantations basses afin de consolider le caractère urbain de la zone. Les murets seront également proscrits.

Cas particulier : limite de fond de parcelle en contact avec les zones ZNP et ZNL en bordure de littoral

Les parcelles situées en contact avec les zones ZNP ou ZNL le long du littoral auront des clôtures implantées sur le point haut des ouvrages de soutènement.

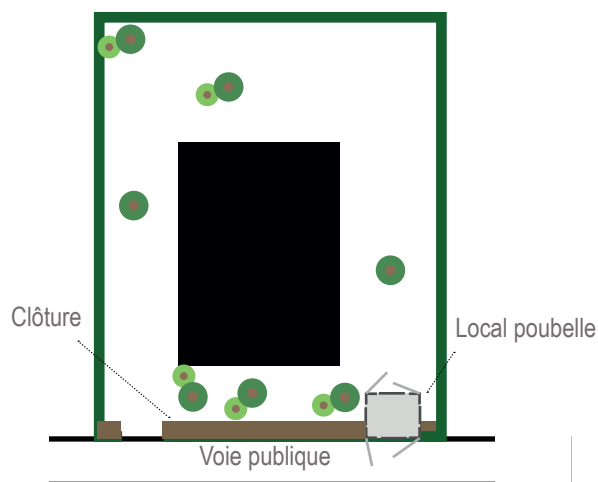
2.8 Gestion des déchets

Article 7.4 -Définition RAZ

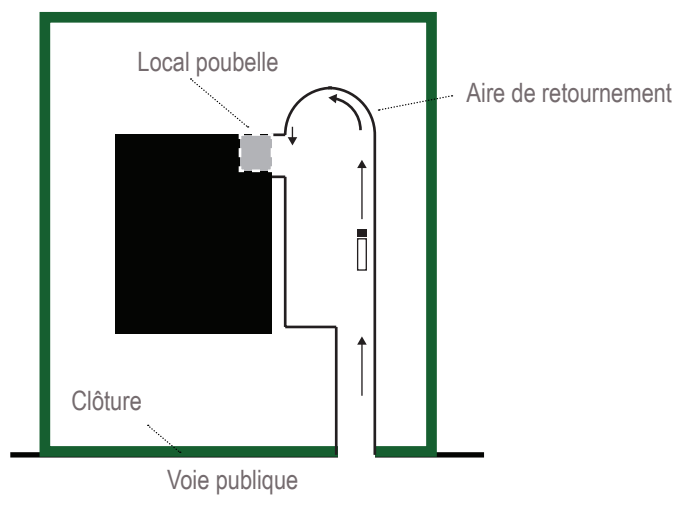
Pour les zones urbaines désignées par les zones ZUA, ZUAB, ZUAE et uniquement dans le cas d'habitations moyennement et peu denses dans les zones ZUB1 et ZUB2, il est imposé de prévoir le traitement des ordures ménagères par la réalisation de locaux à poubelles.

En zone ZUA, ZUAB et ZUB1 et ZUB2, ces espaces seront réalisés à l'intérieur de la parcelle et s'implanteront dans le domaine privé en limite du domaine public. Ils seront intégrés à la clôture ou aux bâtiments de telle manière que les bacs de poubelles ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ces locaux devront être accessibles depuis le domaine public.

En zone ZUAE, ces espaces seront réalisés à l'intérieur de la parcelle. Ils seront intégrés aux bâtiments ou à la clôture de telle manière que les bacs de poubelles ne soient pas visibles depuis l'espace public.



Zone d'habitat : Local poubelle intégré à la clôture avec un accès depuis l'espace public et privé



Zone d'activités : Local poubelle intégré au bâtiment principal avec un accès Poids lourds

En secteur résidentiel:

Les locaux poubelles seront de préférence en matériaux naturels type bois. Il est préconisé de les laisser bruts de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement boisé des alentours. Le local poubelle sera accessible à la fois depuis l'espace public et l'espace privé.

En secteur d'activités:

Les locaux poubelles seront intégrés directement au bâtiment afin de conserver la volumétrie générale simple. Il est conseillé de réaliser une aire de retournement afin de faciliter l'enlèvement des déchets. Il y aura un accès intérieur et un accès extérieur suffisamment dimensionné pour enlever les déchets.