



**Dossier soumis à enquête publique**

# **Cahier des Prescriptions et des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères**

**Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de BOURAIL**



**Septembre 2023**

**Cette annexe est composée de deux cahiers :**

- Le Cahier des Prescriptions Architecturales, ayant un caractère opposable, et auquel le Règlement du PUD fait référence. Celui-ci se compose d'obligations et de dispositions auxquelles le pétitionnaire doit se conformer.
- Le Cahier des Recommandations Architecturales, qui apporte des recommandations ou des conseils aux pétitionnaires, sans caractère obligatoire.

# TITRE 1 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS

## 1.1. Soutènements :

### > murs ou murets de soutènement

Dans le cas des murs ou murets de soutènement, ils devront répondre aux caractéristiques suivantes:

- Etre composé de matériau bruts et naturels (par exemple: béton banché finition lazuré, mur gabion, bois, etc.). les maçonneries apparentes ne sont pas autorisées.
- Présenter un traitement végétalisé en banquette et talus. Les ouvrages de soutènement pourront être conçus pour favoriser l'accueil et le développement de la biodiversité.
- Ne pas dépasser une hauteur maximum de 2m d'un seul ou de 3m lorsque le garde corps de sécurité est intégré au soutènement.



### REFERENCE DE TRAITEMENT DES MURS DE SOUTÈNEMENT (A TITRE INFORMATIF)

### > talus de soutènement

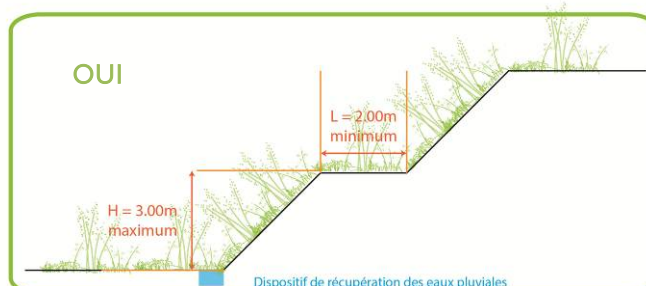
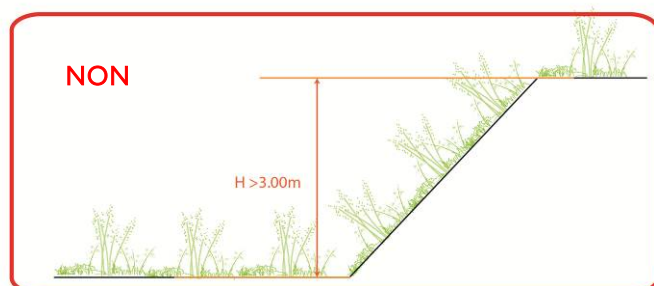
La hauteur maximum traitée par un soutènement sera de 3m. Audelà, le dénivelé sera traité en différentes séquences de soutènement.

Des "restanques" pourront permettre de traiter les talus les plus importants. Dans ce cas les banquettes seront fortement végétalisées. On préconisera des plantations couvre-sol, denses et retombantes.

Le traitement paysager des soutènements est obligatoire, soit par l'utilisation de matériaux ayant des qualités plastiques (pierre, gabion, béton texturé, bois), soit par la végétation (plantes grimpantes,...).

Dans le cas de talus de soutènement, ils devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- Avoir des proportions ne dépassant pas une largeur de 2m pour une hauteur de 3m,
- Etre implantés en retrait à 1m minimum des limites parcellaires
- Disposer d'un système de rétention des eaux pluviales en limite parcellaire
- Disposer d'une clôture en pied de talus. en limite du domaine public et du domaine privé



## 1.2. Clôtures

Lorsqu'elles existent, les clôtures seront implantées en limite de l'espace public, et non en retrait.

Les clôtures constituent une interface entre l'espace public et le paysage privé.

Elles ne doivent être en aucun cas des éléments opaques ou massifs, leur transparence assure que le végétal « privé » participe à l'ambiance des espaces publics.

Aussi, l'occultation des parties privatives sera assurée par la densité de la végétation disposée dans le domaine privé, au-delà de la clôture.

Il est exigé que la clôture en limite d'espace public présente au minimum 50% de vide ou de transparence.

Sa hauteur totale sera de 2m maximum.

Les clôtures seront réalisées des manières suivantes :

- Clôture en bois, clôture métallique simple posée directement au sol (la clôture est constituée d'une grille en serrurerie ouvragé de qualité).
- Clôture par une haie mixte ou une haie mixte intégrant une clôture légère
- Clôture sur muret ou mur bahut avec éléments rapportés (en bois, fer forgé, etc...). Le muret en continuité d'une façade sera constitué des mêmes matériaux que celle-ci et d'une hauteur comprise entre 40 cm à 60 cm.

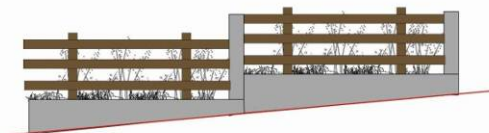
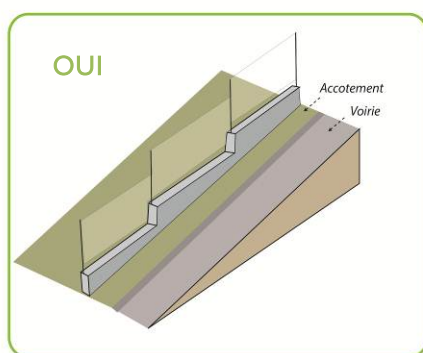
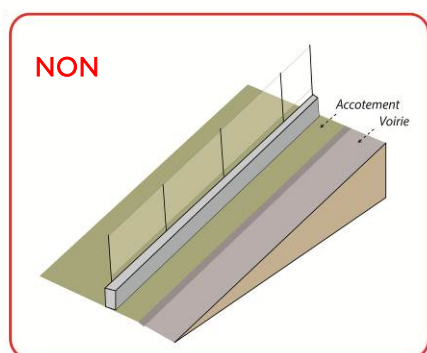
Les portillons et portails devront être traités en cohérence avec la clôture choisie (aspect, matériaux, hauteur).

Dans les zones UA et UB du PUD :

- les barbelés sont interdits en limite du domaine public.
- des abris pour le stockage des déchets pourront être intégrés à la clôture, s'ils sont traités en cohérence avec l'aspect de la clôture, de manière à dissimuler la vue sur les bacs poubelles depuis l'espace public.
- les canisses, festonnage, grilles tôlees, grilles industrielles, haies synthétiques, palissades opaques, ou tout autre dispositif comme le pare-vue, bois, pvc, métal ou béton, sont déconseillés

En cas de pente les murets doivent rester horizontaux et ne pas suivre la pente.

### *Traitement des clôtures pour les terrains en pente*







**NON**

## REFERENCE DE TRAITEMENT DES CLOTURES NON SOUHAITE (A TITRE INFORMATIF)

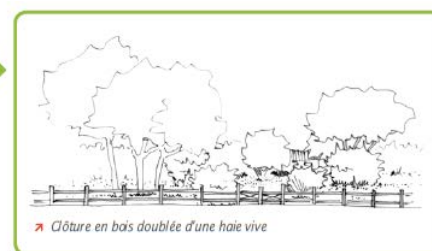


En secteur pavillonnaire, préférer la transparence..

A EVITER



❌ Mur bahut doublé d'une haie mélangée



❌ Clôture en bois doublée d'une haie vive





OUI

## REFERENCE DE TRAITEMENT DES CLOTURES SOUHAITE (A TITRE INFORMATIF)



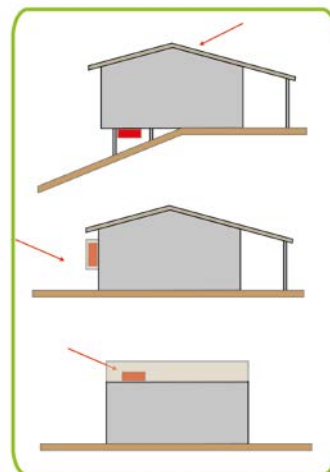
### 1.3. Volumétrie de la construction

Sur la ou les façades principales visibles depuis l'espace public, tous les équipements techniques liés aux bâtiments doivent être incorporés au corps de la construction, aucun élément ne doit être en saillie par rapport au volume extérieur de la construction.

Plus particulièrement, **les blocs compresseurs des climatiseurs devront être soigneusement intégrés au gabarit, et devront être masqués**.



NON



OUI

### 1.4. Matériaux

Afin de favoriser une gestion durable des ressources naturelles et le développement des énergies renouvelables, les bâtiments seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'environnement et sur la santé. Les projets devront d'abord chercher à concevoir une architecture « bioclimatique », adaptée au climat, à l'environnement ;

Les matériaux traditionnels, disponibles localement, à utiliser en priorité sont notamment :

- Les matériaux « naturels » : la paille, la terre, la pierre, le bois,
- Les matériaux « détournés » : toile ombrière de serre, toile polymère recyclée,
- Les produits à base de matériaux recyclés sur place et/ou d'importation.

Les constructions et aménagements réalisés dans les zones naturelles du PUD privilégieront l'utilisation des matériaux naturels.

### 1.5. Couleurs

Dans toute demande de permis de construire, il est demandé de préciser le choix des couleurs et des matériaux qu'il est envisagé de mettre en oeuvre, des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain peuvent être exigées. Les teintes choisies devront tenir compte du contexte environnant et s'y intégrer harmonieusement. Il conviendra également de tenir compte, dans le choix des teintes, des coefficients d'absorption des parois en fonction de leur couleur.

### 1.6. Caractéristiques géométriques des voies

Les caractéristiques géométriques des aires de circulation devront être validées par la collectivité en amont de la demande d'autorisation.

Les voiries et accotements doivent être conçus et traités comme des espaces publics. Le travail paysager (végétalisation, création d'ombrage, noues, mobilier urbain, etc.) et sécuritaire (flux sécurisés, traversées piétonnes, éclairages, etc.) est essentiel.

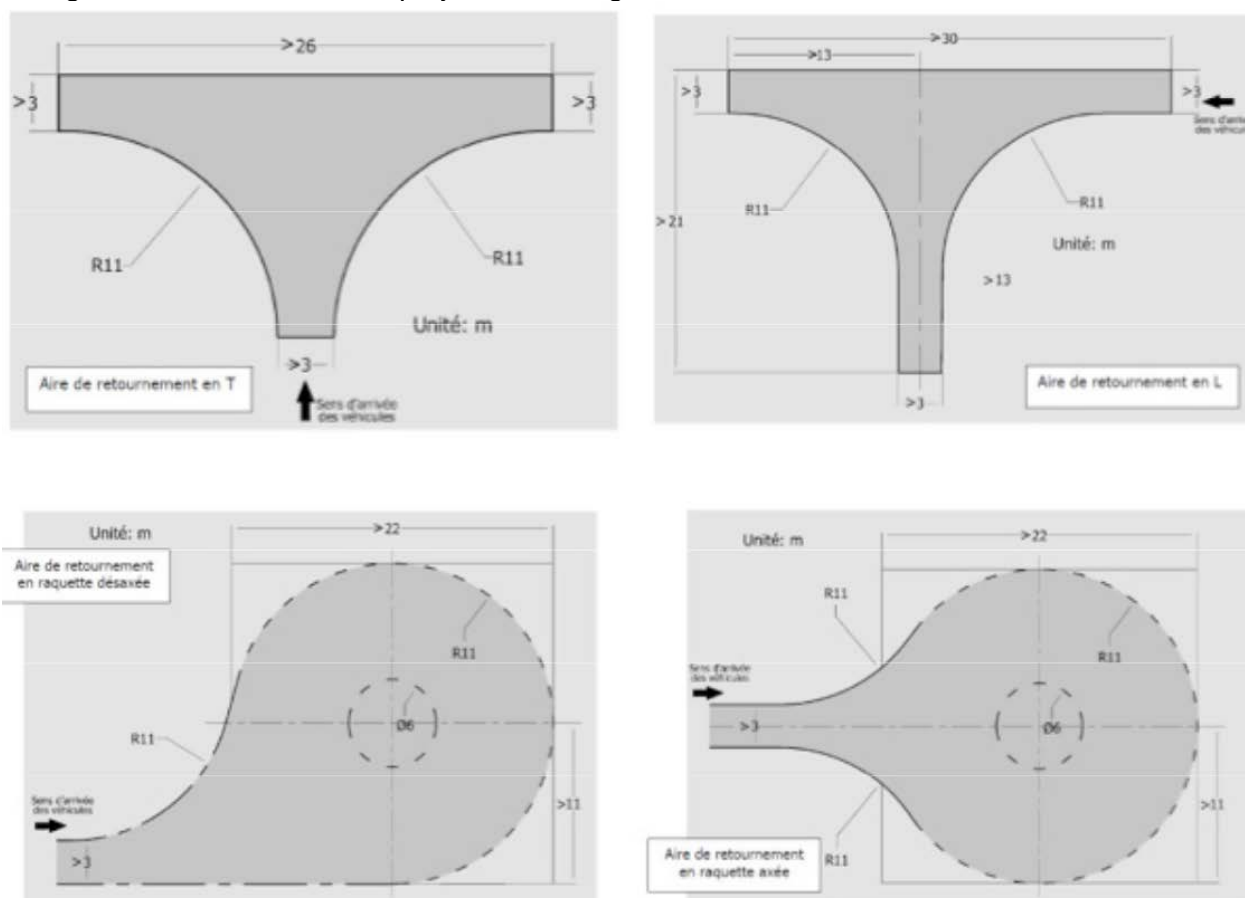
Les profils de voies seront adaptés aux flux et aux différents modes de déplacements (piétons, vélos, transport en commun, etc.) qu'elles supportent.

Certaines parcelles enclavées, pourront être desservies par une servitude dite « de passage », créée par acte notarial. Dans ce cas, les servitudes auront une emprise minimum de 3m de large, et seront carrossables

Dans le cas des voies en impasse, des aménagements spécifiques sont exigés pour permettre le retournement et la manoeuvre des véhicules.

## 1.7. Raquettes de retournement

Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 60 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manoeuvre des engins d'incendie et de secours. Les dimensions de ces aires sont différentes et supérieures à celles des services de collecte des ordures ménagères ou des réseaux de transports urbains. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les propositions ci-après en fonction de la configuration des lieux ou des projets d'aménagements.



## 1.8. Aires de stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions, défini dans le règlement, est obligatoirement traité sur le domaine privé.

### > Stationnements aériens

Les stationnements de surface seront traités de manière paysagère (arbres, massifs arbustifs, pergolas) afin de limiter l'impact visuel de la voiture.

Les zones de stationnement seront de préférence poreuses afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales (stabilisé, evergreen, etc.), et limitées au minimum en emprise.

Les zones de stationnement seront de préférence séparées par une bande végétalisée des constructions et des limites séparatives.



Dans les zones où les carports sont autorisés, les stationnements peuvent être couverts par des abris en construction légère, en structure métallique ou bois (pergolas, ombrières, etc.). Ces structures peuvent intégrer des locaux pour vélos, outils, etc.

#### **> Abris**

Lorsque le règlement autorise la construction d'annexes sous forme d'abris, ceux-ci pourront, intégrer des locaux pour poubelles, des locaux techniques, vélos, outils, etc, ou couvrir des parties des zones de stationnement (carport).

Les abris sont construits en structure légère, ou sous la forme de pergolas.

L'habillage des abris sera ajouré, et choisi en cohérence avec la structure.

Les abris pour le stockage des déchets pourront également être intégrés à la clôture. Dans ce cas ils seront traités en cohérence avec l'aspect de la clôture, de manière à dissimuler la vue sur les bacs poubelles depuis l'espace public.

### **1.9. Circulation et accès pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR)**

Les accès (allées et les rampes d'accès) doivent être discrètes et être accessibles aux personnes à mobilité réduite de manière autonome. Le revêtement de sol de ces accès doit être adaptés aux personnes à mobilité réduite, de même que leur pente.

Un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (largeur 3.30 m) sera exigé par tranche de 10 places pour les aires de stationnement collectif (dans l'emprise des constructions ou à l'extérieur de celles-ci).

## TITRE 2 : CAHIER DES RECOMMANDATIONS

Le cahier de recommandations architecturales a été établi en observant une architecture qui s'adapte au contexte et au climat local. Il importe à tous les futurs constructeurs de s'y référer le plus souvent possible afin de mieux vivre chez soi et dans sa ville.

Les recommandations sont données à titre d'exemples et sous un aspect thématique.

Toutefois, pour les projets d'ampleur nécessitant une approche globale et transversale, le pétitionnaire sera invité à prendre l'attache de professionnels dans les domaines requis.

Toute construction, qu'elle s'insère dans un espace bâti ou non, devra notamment prendre en compte :

- l'intégration au site,
- l'adaptation au climat,
- l'aspect extérieur.

### 2.1. Intégration au site

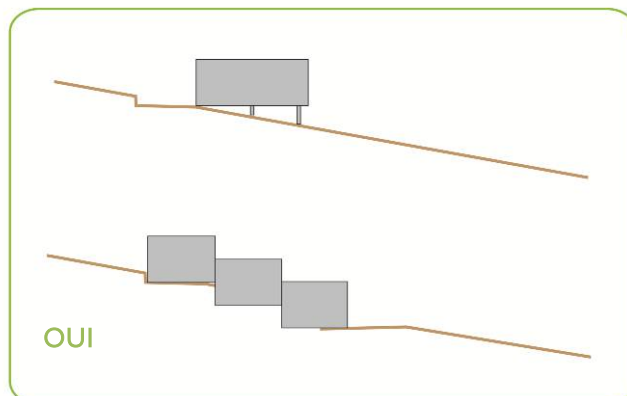
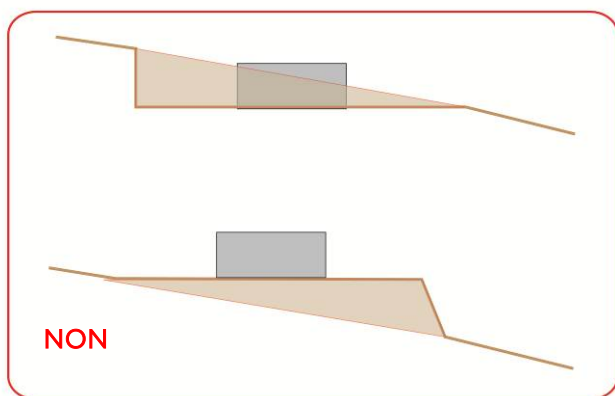
Afin d'assurer une bonne intégration de l'opération au site, il conviendra de veiller aux points suivants:

#### - Implantation par rapport au contexte naturel.

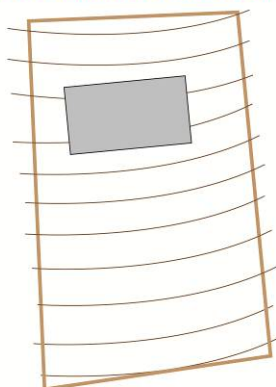
La nouvelle construction devra respecter la vue principale, l'ensoleillement des pièces suivant leur destination, et l'exposition aux vents dominants.

**Respect du terrain naturel.** La nouvelle construction sera implantée afin de limiter l'intervention sur le terrain naturel, en respectant la pente, la nature du sol et du sous-sol, et les écoulements d'eaux présents. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

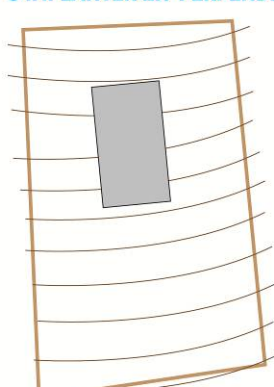
Il s'agira notamment de limiter les terrassements, les talus et enrochement qui défigurent le paysage.



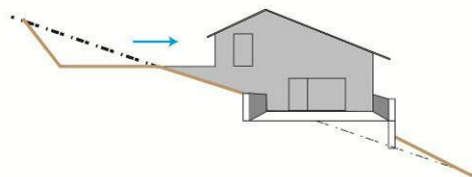
S'IMPLANTER EN PARALLÈLE DE LA PENTE



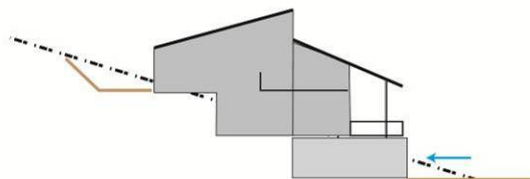
S'IMPLANTER EN PERPENDICULAIRE DE LA PENTE



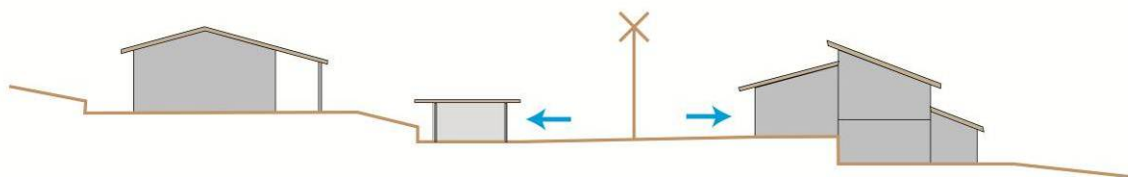
### DÉVELOPPER LES TERRASSES LATÉRALES



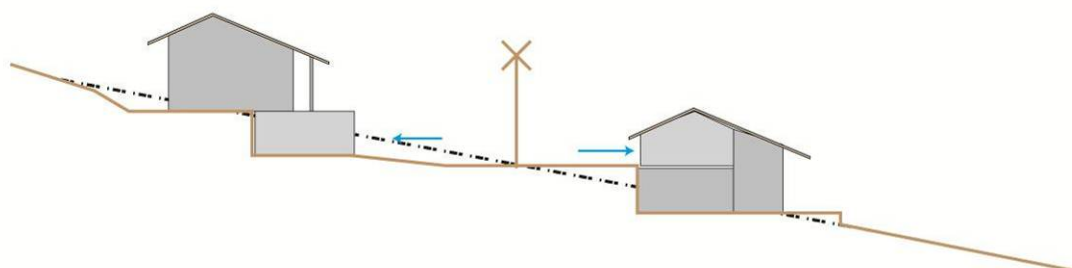
### S'IMPLANTER EN ESCALIER DANS LA PENTE



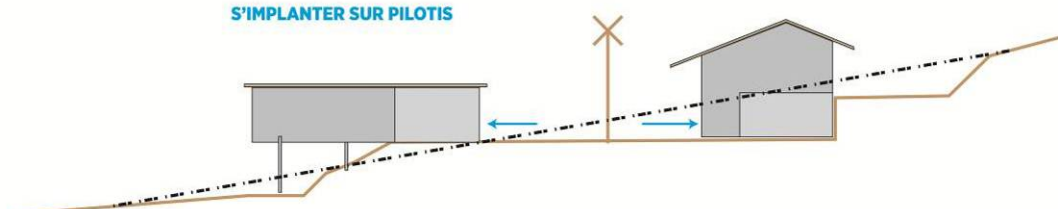
### ACCOMPAGNER LA PENTE LIMITER LES REMBLAIS ET TALUS



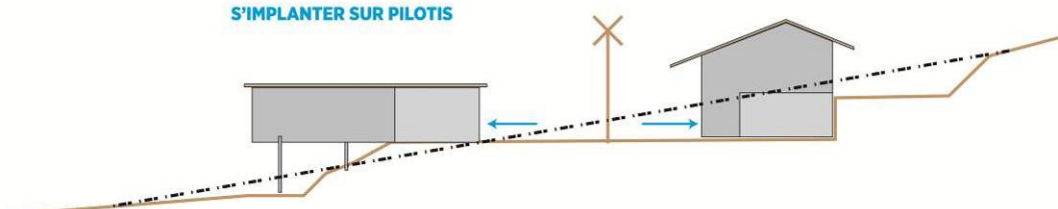
### INTÉGRER LES ACCÈS AUX GARAGES RELIÉS DIRECTEMENT À LA VOIE



### SE SURÉLEVÉ DU SOL S'IMPLANTER SUR PILOTIS



### S'ENCASTRER DANS LA PENTE DÉVELOPPER DES ESPACES DE VIE





## 2.2. Adaptation au climat

### > L'orientation :

Une bonne orientation consiste à minimiser les surfaces d'exposition les plus ensoleillées (façades Ouest et Est) et à prendre en compte les ombres portées par le relief ou d'autres constructions, sur la construction projetée.

### > Les façades :

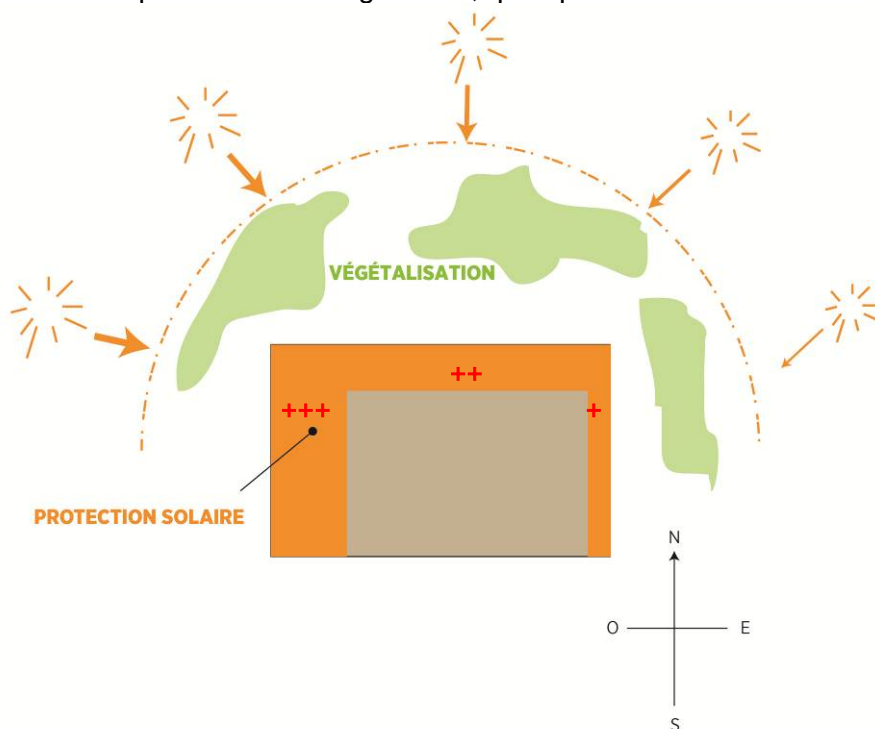
Les façades doivent avoir un revêtement de couleur claire afin de réfléchir le rayonnement solaire et de réduire l'apport calorifique au sein de la construction.

Les façades exposées peuvent recevoir des protections solaires, dans la limite autorisée par le règlement, du type :

- sur les façades soumises à soleil rasant : protection solaire verticale, perméable à l'air,
- sur les façades soumises à soleil zénithal : protection solaire horizontale, d'au minimum 1m de profondeur.

Par ailleurs, les façades les plus exposées peuvent être protégée par :

- La mise en place d'une végétation sur les façades,
- La mise en place d'un sol engazonné, qui a pour effet de diminuer les rayonnements.



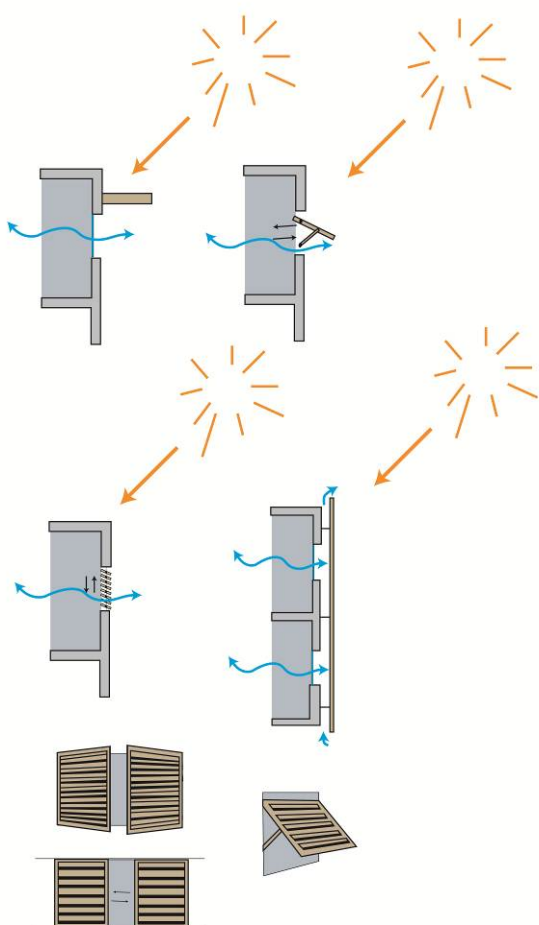
### > Les ouvertures :

Les ouvertures orientées au Nord et au Sud de la construction seront privilégiées, car elles sont plus facilement protégées du soleil.

Par ailleurs, les performances thermiques des ouvertures à atteindre varient au cours de la journée et d'une saison climatique à l'autre. Aussi, la protection solaire des ouvertures, peut prendre plusieurs formes :

- Ouvertures orientés au Nord : brises-soleil ou débords de toiture,
- Autres ouvertures :
  - stores, de préférence extérieur,
  - volets persiennés.

## PROTECTION SOLAIRE DES OUVERTURES



### > La toiture :

La toiture reçoit 50% des apports solaires thermiques d'une maison à un niveau. De plus, la toiture a un impact visuel sur le paysage qu'il conviendra de limiter.

Ainsi, il est fortement recommandé :

- d'isoler thermiquement l'ensemble des toitures, par isolant ou végétalisation,
- de ventiler les combles, ou de réaliser une sur-toiture,
- de mettre en oeuvre couvertures de couleur claire, en harmonie avec celle des constructions voisines.

### > L'aménagement des abords

Les espaces extérieurs sont des prolongements naturels de la construction, à ce titre il doivent être aménagés.

#### **Les vérandas et les terrasses :**

La création de vérandas sur les façades très exposées, qui assure une protection solaire est conseillée.

Le revêtement des terrasses réfléchissant de type béton ou carrelage, est déconseillé, de même que les terrasses sombres (gravillons noirs ou gris, bois sombres) qui absorbent le rayonnement solaire et échauffent l'air environnant.

#### **Les plantations et les espaces verts :**

La présence de végétation correctement implantée aux alentours de la construction est favorisée car elle est apte à rafraîchir les abords immédiats. Elle sera disposée de façon à ne pas stopper la

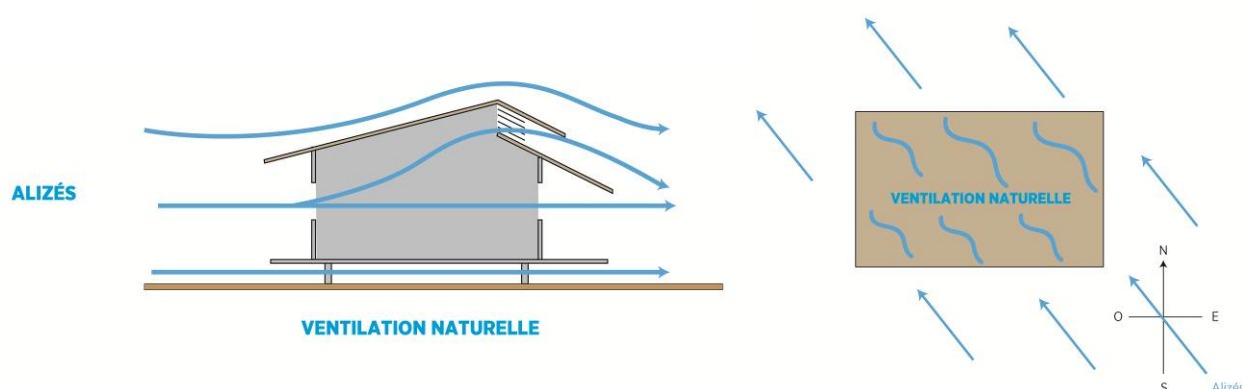
circulation de l'air autour de la maison.

Pour les sites très ventés, la végétation pourra également avoir un effet bénéfique de protection contre le vent en saison fraîche.

Les espaces verts pourront être :

- sur les façades Est et Ouest, les arbres et arbustes pour une protection solaire sous forme d'ombrage,
- issus d'essences feuillues durant la saison chaude,

## > La ventilation naturelle



La ventilation naturelle sera favorisée dans les constructions.

Ainsi, les constructions seront implantées de manière à favoriser la ventilation naturelle, en prenant en compte les contraintes issues du contexte environnant (autres constructions, obstacles naturels, végétation existante) qui peuvent dévier ou stopper la circulation de l'air.

Pour favoriser une bonne ventilation naturelle au sein des constructions, il est conseillé :

- de développer des parois dites « respirantes », ou double peau, favorisant le passage de l'air,
- de favoriser la construction sur vide sanitaire ventilé, ou sur plots, qui évite par ailleurs les remontés d'humidité par capillarité,
- de concevoir des logements traversants,
- d'ouvrir plus largement la façade sous le vent afin de créer une dépression,
- de privilégier l'utilisation de fenêtres à louveres.

## > L'agencement

Afin d'améliorer le confort intérieur des constructions, en prenant en compte les contraintes naturelles et climatiques, il est conseillé de :

- placer des espaces tampons entre les façades exposées au soleil (Ouest, Est, Nord) et les pièces de vie (cuisines, séjours). Ces espaces peuvent être des rangements, garages, celliers, placards, toilettes, atelier, vérandas, etc...
- placer les pièces de vie (séjour et chambre à coucher) de préférence au Sud ou au Nord.



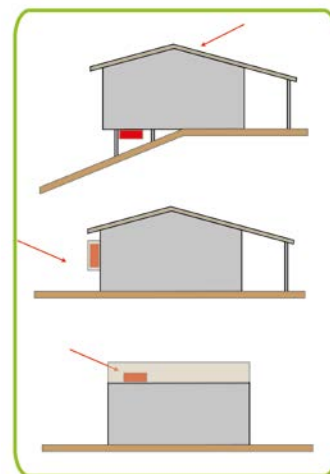
## > Climatisation

Dans les cas où les autres dispositions (ventilation naturelle, orientation, végétation, etc...) ne permettent pas d'assurer un rafraîchissement correct des constructions, l'installation de climatiseurs pourra être envisagée.

Dans ce cas, il est conseillé de veiller à ce que :

- la taille et la puissance du climatiseur soit adaptée à la pièce destinée,
- le climatiseur soit positionné le plus haut possible de la pièce afin d'augmenter le trajet de l'air froid qui descend vers le sol,
- le moteur du climatiseur soit placé en un endroit aéré et peu exposé au soleil.

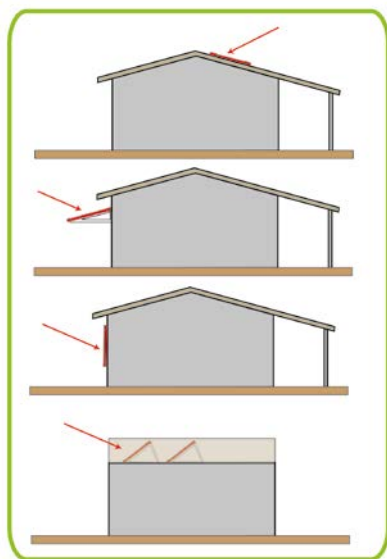
Les blocs compresseurs des climatiseurs devront être soigneusement intégrés à l'architecture de la construction. Ils devront être masqués par un dispositif intégré à l'architecture, ou par un dispositif végétal.



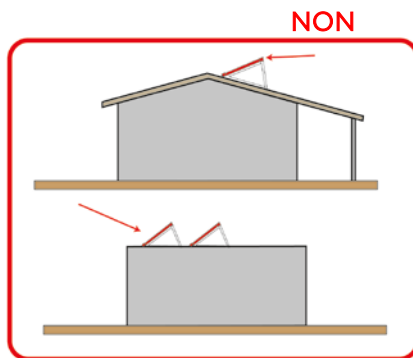
## > Chauffe-eau solaire et photovoltaïque

Si l'installation d'un chauffe eau solaire est envisagée, le ballon d'eau chaude sera de préférence rendu invisible, pour des raisons esthétiques.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques devront être intégrés dans le gabarit de la construction, et faire partie intégrante de son architecture.



OUI



NON

## > Confort acoustique

Le confort acoustique intérieur de la construction est dépendant de l'implantation de celle-ci par rapport aux voies et autres sources de nuisances sonores.

Cependant, l'agencement intérieur, et la création d'espaces "tampons" entre les pièces de vie et les sources de nuisances constituent des barrières sonores de même que la végétation extérieure.

D'autre part, afin d'améliorer le confort acoustique au sein des constructions, il est conseillé de veiller au choix des matériaux de revêtement intérieurs, et plus particulièrement de favoriser l'utilisation de matériaux à fort coefficient d'absorption.

Pour plus d'informations :

[https://www.agence-energie.nc/wp-content/uploads/2021/04/GUIDE\\_logements\\_bioclimatiques\\_NC.pdf](https://www.agence-energie.nc/wp-content/uploads/2021/04/GUIDE_logements_bioclimatiques_NC.pdf)

## **2.3. Espaces verts**

### **> Choix des essences végétales**

La mise en œuvre d'essences adaptées (plantes autochtones ou endémiques) sera privilégiée. Il est recommandé de se rapprocher des services provinciaux compétents pour obtenir des conseils sur le choix des essences végétales à privilégier en fonction du type d'aménagement souhaité.

Pour plus d'informations :

<https://www.province-sud.nc/sites/default/files/565911/REFERENTIEL%2BDEPS.pdf>