



Nouméa, le

**13 AVR. 2023**

**PROVINCE SUD  
DIRECTION DU FONCIER ET DE  
L'AMENAGEMENT**

**A l'attention de Mme Jouan-Ligne  
BP L1**

**98849 NOUMEA CEDEX**

N./Réf.: SL/N°191/2023/DAPP

Objet : Révision du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de Dumbéa – Enquête administrative  
- Observations des OLS.

Madame la Directrice,

Pour donner suite à votre courriel envoyé à la SIC, au FSH et à la SEM AGGLO en date du 31/01/2023, par lequel vous nous transmettez pour avis le projet de Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de la ville de Dumbéa, nous avons l'honneur de vous communiquer nos observations.

Ces observations poursuivent l'objectif d'une production d'un habitat mixte diversifié, respectueux de l'environnement, soutenable pour la collectivité et accessible aux nombreux calédoniens qui restent aujourd'hui en recherche d'un logement.

Sur la base du diagnostic social établi lors de cette révision du PUD, nous partageons les enjeux liés à l'habitat. Ainsi, nous souhaitons contribuer de manière opérationnelle aux objectifs du développement urbain durable de la ville de Dumbéa.

De ce fait, nous vous proposons de prendre en considération nos observations suivantes :

## **REGLEMENT**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

#### **Article 4.2 Assainissement**

##### **Eaux pluviales :**

##### 1/ Stockage des EP

« Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> bénéficie de la mise en place d'un volume de stockage minimum des EP, déterminé sur la base d'un ratio de 20 litres / m<sup>2</sup> imperméabilisé, sans que ce volume de stockage minimum puisse être supérieur à 2 m<sup>3</sup> (soit équivalent à 100 m<sup>2</sup> imperméabilisé). »

Concernant les EP de toiture, il est relativement aisé de les stocker dans une/des cuves hors sol, même si ça représente un surcoût.

En revanche le traitement des EP de ruissellement dans des ouvrages enterrés représentera :

- La prise en charge d'une étude réalisée par un bureau d'étude spécialisé,
- Une emprise au sol qui n'est pas toujours disponible, en particulier sur les petites parcelles en zone UB,
- Les fourniture / pose / entretien d'une pompe électrique pour évacuer les EP vers le réseau public, dès lors que la sortie basse de l'ouvrage de stockage sera à une altimétrie inférieure à celle de son fil d'eau,
- Des surcoûts importants.

Cette prescription aura des impacts financiers et techniques importants pour toutes les constructions.

*Il serait souhaitable, dans le cas de construction individuelle, de réduire les prescriptions à la seule nécessité de stockage des EP de toiture.*

## 2/ Infiltration des EP

« Si l'infiltration est insuffisante, le rejet maximal (débit de fuite) de l'excédent des eaux collectées n'ayant pu être infiltrées est fixé à 3 L/s. »

Comment sera évaluée la suffisance de l'infiltration ?

Les eaux rejetées par une toiture de 100 m<sup>2</sup> (logement individuel) en période décennale représentent 7,5 L/s. Assurer un débit maximal de 3 L/s nécessitera un ouvrage de rétention qui sera calculé en fonction des hypothèses de pluviométrie à préciser. Pour une période décennale il s'agira d'un ouvrage considérable. En période de pluie décennale, les intempéries ne s'infiltreront plus dans le sol et finiront dans les EP, ce qui rend inadaptée cette obligation qui tend à limiter les rejets d'eau dans le réseau lors de forts épisodes pluvieux.

*Il serait nécessaire a minima, dans un objectif de vulgarisation, de préciser quelles sont les modalités de calcul à prendre en compte (ratios d'infiltration des EP dans les sols en fonction de leur nature et de leur pente, les hypothèses de pluviométrie pour calculer les ouvrages de rétention pour limiter le débit à 3 L/s). Pour simplifier l'instruction des demandes, les OLS demandent la suppression de ce paragraphe qui paraît inadapté.*

## **Article 4.4 Collecte des déchets**

Concernant le cas du lotissement, il est exigé la réalisation de locaux poubelles.

*Comment appliquer cette prescription s'il est prévu que ces locaux soient intégrés aux bâtiments ou aux clôtures, dès lors que ces constructions sont postérieures aux travaux de viabilisation ? Quelle nécessité, ou besoin, pour ces locaux alors que la réglementation l'impose pour chaque lot construit ? Cela risque de créer des charges de copropriété supplémentaires pour l'entretien de ces locaux et de voir se reporter la dépose d'ordures ménagères par des personnes ne souhaitant pas payer la TOM.*

*Il est donc proposé de supprimer cette disposition.*





### Article 5.1.1 Façades

L'entrée de tout bâtiment, hors habitat individuel, donnant sur une voie publique ou privée doit être équipée d'un dispositif d'éclairage adapté et suffisant, et doit être sécurisée et fermée au public.

*En raison des surcoûts générés, les OLS ne sont pas favorables à la généralisation de ces obligations sécuritaires à l'ensemble du territoire communal.*

*Le choix de sécurisation des bâtiments relève du maître d'ouvrage et des usagers quand l'environnement du projet le nécessite.*

### Article 5.1.2 Matériaux et aspects des constructions

« Les matériaux et traitement de façade en RDC devront décourager les graffitis ou être faciles à nettoyer. »

*En raison des surcoûts générés, les OLS ne sont pas favorables à la généralisation de ces obligations à l'ensemble du territoire communal.*

*Le choix de protection des façades relève du maître d'ouvrage et des usagers quand l'environnement du projet le nécessite.*

### Article 6 Stationnement

#### 1/ Stationnement automobile

La norme de 1.5 (zone UA) / 2 places (zone UB) par logement est supérieure à la réalité de l'équipement des ménages dans le parc locatif social (moyenne de 1 véhicules par ménage).

Par ailleurs cette règle génère une augmentation de l'imperméabilisation des sols que ce projet de PUD entend clairement limiter.

*Les OLS demandent que cette règle soit assortie d'une alternative permettant la réduction de 30% du nombre de place à condition que la surface ainsi préservée soit aménagée en espaces végétalisés.*

#### 2/ Stationnement des cycles

Les OLS indiquent que les locaux ainsi réalisés dans les constructions récentes ne sont que peu, voire pas utilisés par les ménages dont l'équipement en cycle est quasi inexistant. Pour des questions sécuritaires, souvent ces locaux doivent être condamnés par les bailleurs sociaux.

Le projet de révision du PUD prévoit de tripler la norme, dont le ratio passerait de 1 à 3%.

*Les OLS demandent à ce que ce ratio n'évolue pas à la hausse et demeure à 1% de la surface du projet au minimum. Les OLS demandent que cette règle soit assortie d'une alternative dans les opérations d'habitat collectif, consistant en la réalisation de celliers individuels pouvant servir au stockage des vélos ou à défaut au rangement de toutes sortes d'équipements.*





*Par ailleurs, il est nécessaire que la rédaction actuelle précise si la surface considérée dans le calcul concerne la SHOB ou la SHON.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Articles UA 9 et UB 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est plafonnée à 20 m<sup>2</sup>, à l'exception des carports et des terrasses couvertes.

*Les OLS demandent que la surface des locaux réalisés pour le stationnement des cycles soit ajoutée aux 2 exceptions précédentes.*

*Les OLS demandent également que les constructions imposées par le PUD ne soient pas intégrées dans le calcul de la surface au sol du projet : par exemple que les locaux vélos ne soient pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.*

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Madame la Directrice, l'expression de notre considération distinguée.

Pour la SIC	Pour le FSH	Pour la SEM AGGLO
Le Directeur de l'Aménagement, des Programmes et du Patrimoine	La Directrice Technique Adjointe	Le Directeur de Production et Foncier
Guillaume Boyer	Guyline Panuel	Edouard Moulin
		