

Enquête administrative PUD Dumbéa

Avis Direction de l'emploi et du logement de la province Sud

Rapport de présentation

Pas d'observations

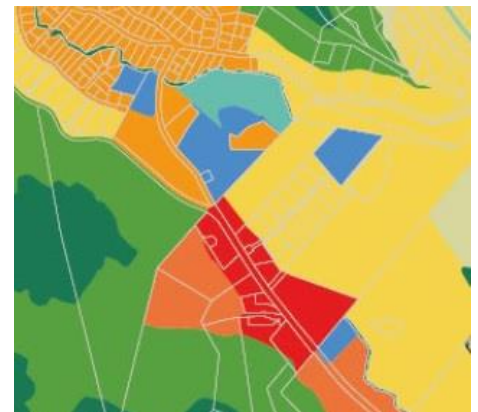
Règlement

- p.21 - Local poubelle : les retours d'expérience montrent de nombreux désagréments concernant les odeurs et l'omniprésence de nuisibles (rats, cafards...). De plus, ces locaux sont régulièrement l'objet d'incendies volontaires.
 - ⇒ Prévoir des dispositifs limitant l'exposition au soleil et assurant l'aération pour limiter les odeurs.
 - ⇒ Prévoir des dispositifs permettant d'assurer la fermeture du local de façon étanche.
 - ⇒ Prévoir des matériaux anti-feux.
- p.22 - Règles particulières pour les façades commerciales : des entrées de magasins existent sur les rues ou les parkings situées en arrière (exemple : avenue des départs à DSM).
 - ⇒ Rendre obligatoire une entrée de magasins sur la rue principale hors galerie commerciale.
- p.23 - Toiture : l'impact environnemental (îlot de chaleur) et d'augmentation de la température du bâtiment est important lorsque les toitures ne sont traitées pour en limiter les impacts. Le traitement des toitures (végétalisation, peinture blanche...) et une réponse à ces problématiques.
 - ⇒ Obliger à prévoir une solution technique pour limiter les impacts thermiques des toitures
- p.23 – césures et fractionnements : ces dispositifs architecturaux, qui visent à briser la monotonie d'une façade longue, peuvent être propices à des usages et des appropriations non désirables (toilettes d'appoint, abris pour la nuit, etc).
- p.26 - Stationnement des véhicules motorisés : le nombre de places de stationnement dans les opérations des opérateurs sociaux est plus faible que pour le parc privé du fait d'un taux de motorisation inférieur.
 - ⇒ Diminuer le nombre de places exigé dans le cas d'opérations de logement social.
- p.27 - Stationnement des cycles : les retours d'expérience montrent des difficultés sur les locaux réservés aux cycles, en particulier sur la sécurisation face aux vols. Les locaux se retrouvent abandonnés avec des vélos qui sont stockés sur les balcons par exemple.
 - ⇒ Prévoir un local sécurisé.
- p.34 - Caractéristiques des parcelles : la surface minimale pour construire est de 2 ares. Y compris pour de l'habitat ?
 - ⇒ Cadrer la surface minimale pour l'habitat.
- Remarque générale sur le commerce : Les retours d'expérience montrent que la présence de commerce systématique en pied d'immeuble peut poser des difficultés (vacance commerciale, image dégradée, sécurisation des voies publiques...). Il faudrait pouvoir contrôler plus finement les zones où la présence est valorisante et optimale, en particulier en zone UB.

- Remarque générale sur les logements des RDC des immeubles collectifs qui donnent directement sur la rue et ne sont pas traversant : la qualité de vie dans ces logements est difficile (vis-à-vis, fenêtres ou volets fermés...) générant un manque d'aération, de luminosité, d'intimité, de sécurité.
 - ⇒ Rendre obligatoire en RDC sur rue, les logements traversant et bénéficiant d'un jardin ou d'un espace à l'arrière.
 - ⇒ Privilégier une occupation autre que le logement : parking avec habillage façade / locaux / local poubelle...
 - ⇒ Interdire les entrées individuelles pour les logements en RDC sur la rue (entrée commune à l'immeuble ou par le jardin à l'intérieur de la parcelle).
- Remarque générale sur le stationnement : le nombre trop élevé de stationnement dans les opérations de logements sociaux génère des nappes de parking qui sont complexes à gérer, augmente les coûts d'aménagement et d'entretien, permet des occupations inadéquates et insécuritaires. De plus, les espaces de stationnements sont parfois localisés au centre des opérations (exemple : Arawa) qui augmente l'insécurité.
 - ⇒ Empêcher la possibilité de réaliser des nappes de stationnement à l'intérieur des opérations de logements sociaux.
- Remarque générale sur le volet sécurité / sureté : dans le cas de d'opérations de logements importantes (10 logements) ou d'aménagement urbain ou paysagé, le volet sécuritaire est encore peu intégré dans les projets.
 - ⇒ Prévoir un avis ou un diagnostic préalable de « référents » (force de l'ordre, services techniques...) du type « Diagnostic Local de Sécurité ».
 - ⇒ Prévoir une dérogation au règlement du PUD pour favoriser la tranquillité de l'habitat et adapter les prescriptions techniques (hauteur de clôture, mixité domaine public et domaine privé, sécurisation, éviter les voieries en impasse ou en sens unique...).

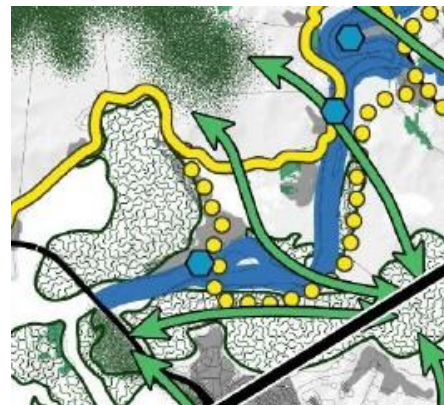
Zonage

- Katiramona : La zone UA est localisée le long de la RT1. Cela représente un risque pour la sécurité routière car les véhicules vont traverser un axe routier important. Une requalification de la RT1 serait nécessaire pour éviter les traversées de véhicule sur une portion de voirie qui pourrait devenir accidentogène.
 - ⇒ Une autre option pourrait être de la localiser sur la rue de l'entrée où est prévue une zone UB
- SICNC : la zone UL située au nord du lotissement SICNC est déjà en partie occupée par de l'habitat.
 - ⇒ Passer la partie sud de la zone UL en UB car il va sembler difficile d'utiliser cette zone pour des usages en UL



OAP

- Liaisons modes doux : une liaison est imaginée pour traverser la Dumbéa au niveau de la 1^{ère} mise à l'eau en aval. A la vue de la longueur de l'ouvrage à réaliser, il semble peu probable que cela soit réalisé.
 - ⇒ Supprimer cet axe car cela peut créer une attente des administrés alors même que la réalisation de ce projet est peu probable à court ou moyen terme



Servitudes

Pas d'observations