



RAPPORT DE PRESENTATION  
| PLAN D'URBANISME DIRECTEUR |

Approuvé par délibération de  
l'Assemblée de la province Sud

N°7-2013/APS du 28 mars 2013

# SOMMAIRE

## **PARTIE I : LE DIAGNOSTIC.....1**

Préambule : Le contexte réglementaire et institutionnel d'élaboration du Plan d'Urbanisme Directeur de la Ville du Mont-Dore.....4

### **CHAPITRE 1 : REGARD SUR LA VILLE D'AUJOURD'HUI .....12**

I. Présentation du territoire mondorien .....12

I.A. Situation géographique et population ..... 12

I.B. Une promenade au sein des quartiers .....12

II. La ville dans l'agglomération .....12

II.A. La recherche d'une identité communale .....12

II.B. La naissance de l'intercommunalité ..... 13

### **CHAPITRE 2 : LES FORCES ET LES FAIBLESSES DU PAYSAGE MONDORIEN .....13**

I. Un urbanisme doux, au fil des paysages .....15

I.A. Une ville linéaire .....15

I.B. Le vert, une ville de toute nature.....16

I.C. Le bleu, une ville d'eaux.....16

I.D. Le rouge, une terre de richesses .....17

II. Le paysage urbain des quartiers ..... 18

II.A. Les formes urbaines, du Nord au Sud..... 18

II.B. Le patrimoine bâti, marqueur identitaire ..... 19

II.C. L'engouement du cadre de vie..... 20

III. Le rapport à l'espace public, entre identité et fonctionnalité ..... 21

IV. Les équipements publics: l'offre de services aux administrés..... 22

V. Sécurité et sûreté, l'image des quartiers..... 22

VI. Les risques et les nuisances ..... 23

VI.A. Les risques..... 23

*Les risques d'inondation*..... 23

*Les risques de glissement de terrain*..... 23

*Les risques technologiques*..... 24

*Les risques de tsunami, de l'amiante environnementale et de cyclones*..... 24

VI.B. Les nuisances ..... 25

*La pollution de l'air*..... 25

*Les nuisances sonores*..... 26

*Les sols pollués*..... 26

*Les zones artisanales et industrielles* ..... 26

VII. La desserte par les réseaux..... 26

VII.A. L'eau potable .....	26	CHAPITRE 1 : ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL... 40	
VII.B. L'assainissement .....	27	I. Vers une stratégie de développement maîtrisée.....	40
<i>L'état des lieux</i> .....	27	Un projet de ville ambitieux .....	40
<i>Le schéma d'assainissement</i> .....	27	L'atout des zones leviers .....	40
<i>La station d'épuration de Boulari</i> .....	27	II. Accompagner la mutation de certains territoires .....	42
VII.C. L'énergie électrique.....	28	Les terres coutumières de Saint-Louis .....	42
VII.D. Le réseau viaire.....	30	La Coulée, un potentiel pour l'aménagement de loisirs .....	42
VII.E. La gestion des déchets .....	30	Plum, un territoire en devenir.....	42
CHAPITRE 3 : FENÊTRE SUR LE MONT-DORE, LE DIAGNOSTIC .....	32	III. Les enjeux de la ville de demain.....	42
I. Démographie .....	32	Le développement de la ville du Mont-Dore dans	
II. Economie .....	32	l'agglomération .....	42
II.A. Les différents secteurs d'activité .....	32	Cadre de vie et actions de proximité .....	44
II.B. L'emploi .....	34	Qualité de vie et action globale .....	44
III. Vers une ville où l'on vit: la question du logement.....	35	IV. Les orientations retenues pour le Grand Sud .....	45
III.A. L'état de la propriété et du locatif .....	36	Les ressources du Grand Sud .....	45
<i>L'intégration des logements aidés</i> .....	36	La recherche de l'équilibre entre les enjeux .....	45
III.B. Le prix de l'immobilier.....	37	CHAPITRE 2 : ORIENTATIONS URBAINES PAR QUARTIER	46
BILAN DU DIAGNOSTIC .....	38		
<b>PARTIE II : LE PROJET DE VILLE</b>	<b>39</b>		



RAPPORT DE PRESENTATION  
PARTIE I | LE DIAGNOSTIC

## PREAMBULE

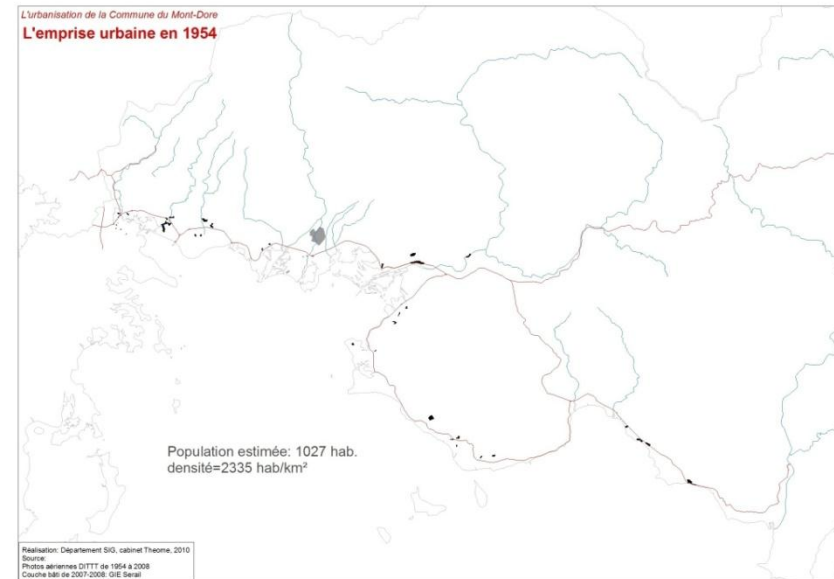
### LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET INSTITUTIONNEL D'ELABORATION DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE LA VILLE DU MONT-DORE

La ville du Mont-Dore est une commune située en Nouvelle-Calédonie, au Sud de la grande terre.

En 2009, elle comptait 25 683 habitants, soit 10,1% de la population totale calédonienne contre 16 370 habitants dix ans auparavant (10% de la population totale). Elle s'étend sur 643 km<sup>2</sup>.

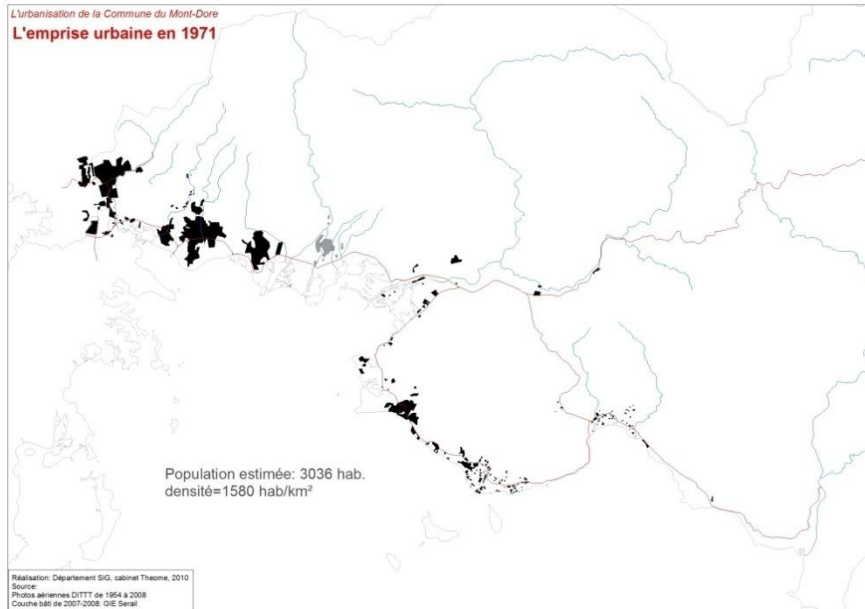
L'accueil de nouveaux habitants engendre de nouvelles problématiques : besoins supplémentaires pour se loger, se nourrir, travailler et se divertir. L'évolution de la commune l'amène à devoir moderniser son territoire pour faire face à ces nouveaux enjeux. Le plan d'urbanisme directeur (PUD) est un outil permettant de planifier, d'organiser et de réglementer l'occupation du sol. La ville a donc souhaité relancer cette procédure afin de répondre aux nouveaux enjeux de développement.

### Evolution graphique de l'emprise urbaine du Mont-Dore de 1954 à nos jours

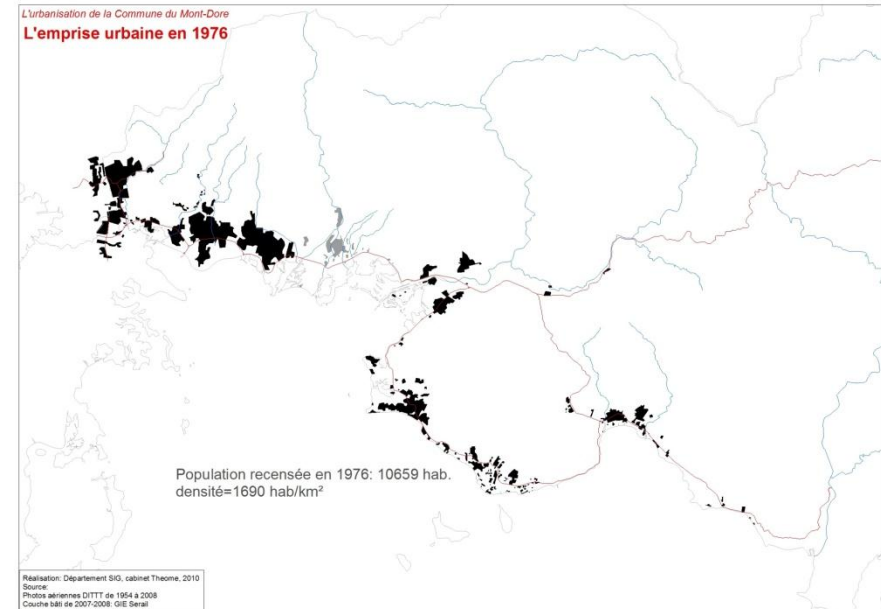


Il y a moins de 60 ans, c'est-à-dire à une échelle de temps extrêmement courte, le territoire de la ville du Mont-Dore n'était peuplé que d'un peu plus de 1000 habitants.

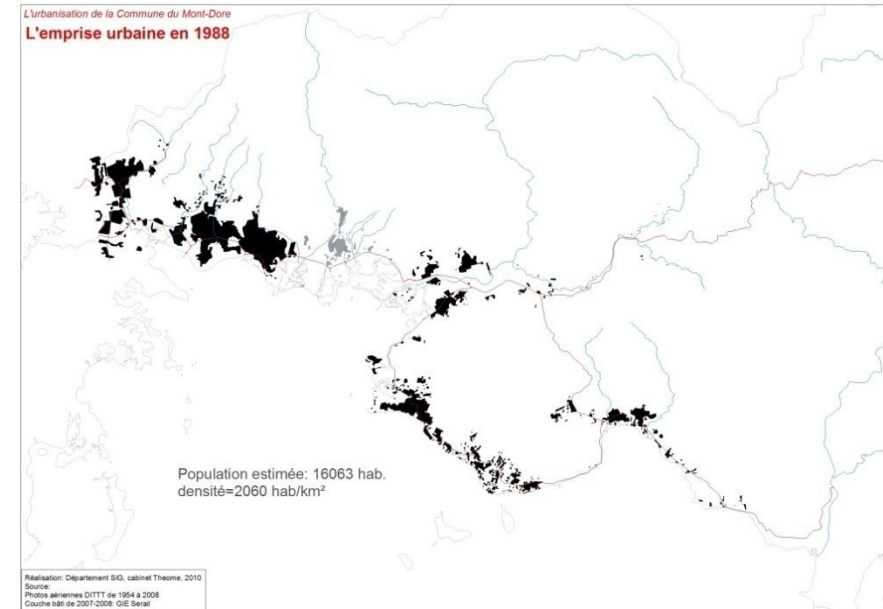
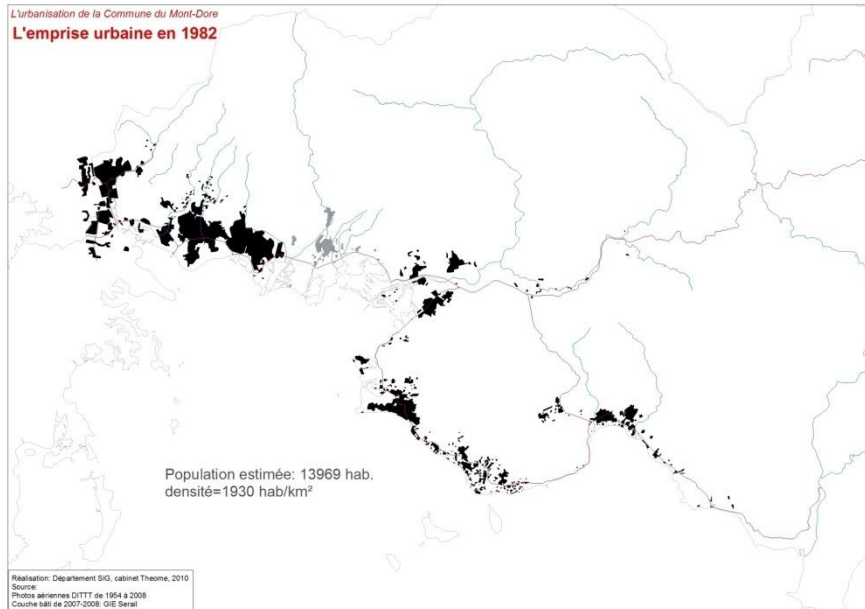
Cela signifie que les 26 000 habitants actuels de la ville sont tous « les premiers mondoriens ». La ville a donc grandi quasi exclusivement avec ces nouveaux habitants.



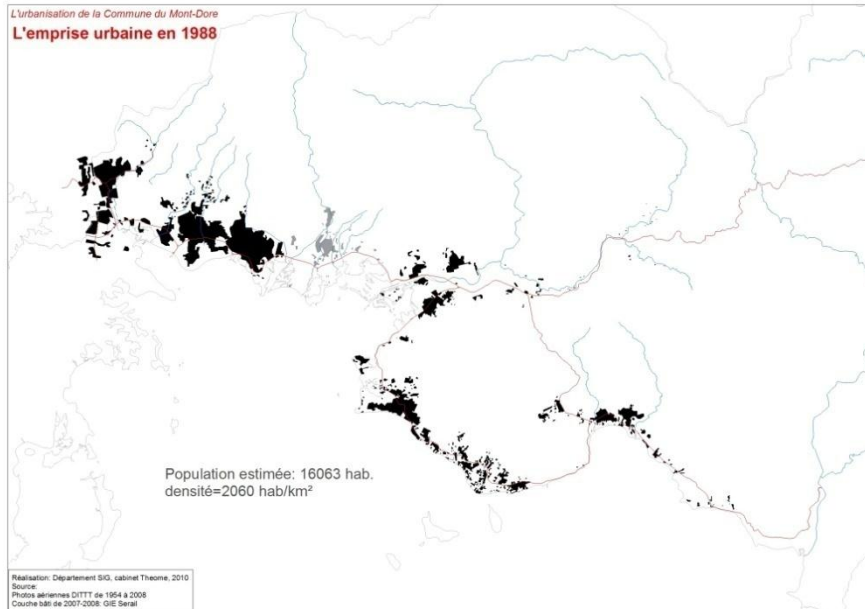
Les vallées pour la partie Nord de la ville, puis le littoral du Mont-Dore au Sud sont progressivement investis par les nouveaux habitants.



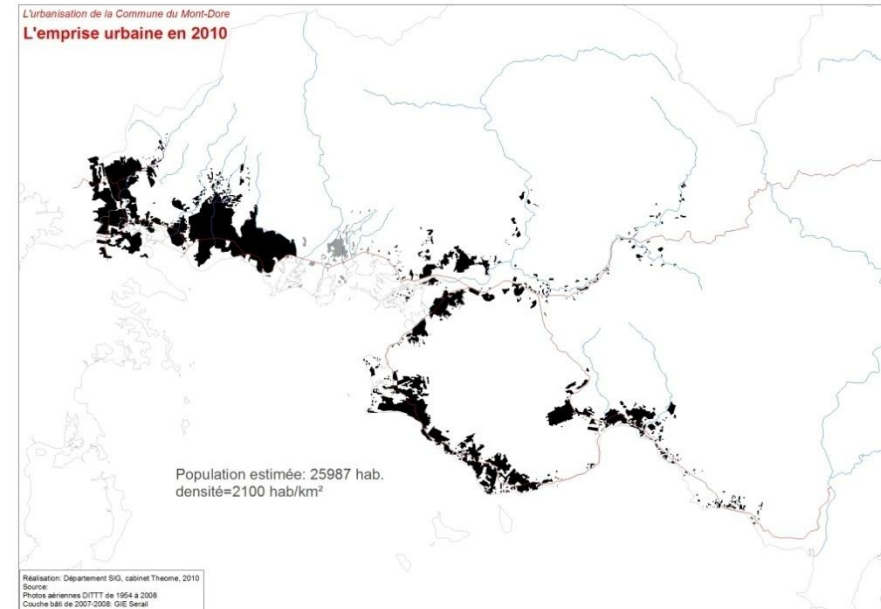
La commune n'est pas à l'écart du premier boom du nickel et connaît une croissance conséquente dans la première moitié des années 70. C'est à ce moment là que le village mute pour devenir ville. L'occupation de l'espace par l'homme se poursuit, façonnée par les contraintes géographiques et naturelles.



La forme, l'identité et la géométrie de la ville sont désormais arrêtées et le resteront jusqu'à aujourd'hui.  
En revanche, face à la raréfaction de l'espace libre pouvant être ouvert à l'urbanisation, la densité progresse.



Inexorablement, en raison de la croissance démographique, l'emprise de la ville s'étend sur les zones naturelles.



Un des axes forts du projet de PUD est donc de préparer la poursuite du développement urbain, en préservant des espaces naturels privilégiés complètement insérés dans les quartiers. Parallèlement à cela, des choix réglementaires ciblés vont contribuer à ne pas étendre la ville à l'Est et au Sud, de surcroît en raison de la problématique de déplacement propre aux villes littorales.



## Le contexte d'évolution du PUD du Mont-Dore

### **L'occupation du sol en Nouvelle-Calédonie est régie par deux types de fonciers :**

-Le foncier de droit commun : sur lequel s'appliquent les règles d'urbanisme,  
 -Le foncier de droit coutumier : réserves autochtones et terres des GDPL. Les terres coutumières sont régies par la coutume et ne relèvent pas du droit commun en matière de propriété foncière. Elles sont exclues du champ d'application de certaines réglementations d'urbanisme (divisions, permis de construire...).

Conformément à l'article 18 de la loi organique du 19 mars 1999, les terres coutumières répondent à la règle dite « des 4 i », elles sont inaliénables, insaisissables, incommutables et incessibles, ce qui se résume par le fait que les terres ne peuvent changer de propriétaire sous aucun motif, que ce soit volontaire (vente, échange, donation,...) ou forcé (saisie, prescription,...). En revanche il est possible de les louer.

### **Chaque collectivité possède des compétences identifiées en matière d'urbanisme :**

- la Nouvelle Calédonie : principes directeurs de l'urbanisme et cadastre.  
 - la province Sud : l'urbanisme réglementaire (PUD; lotissements; permis de construire; ZAC).  
 - la commune : l'urbanisme opérationnel s'il existe un PUD approuvé et après délégation de compétence par la province Sud.

## Le cadre réglementaire

### **Les PUD s'élaborent dans le cadre réglementaire suivant :**

Délibération n°74/AT des 10 et 11 mars 1959 portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie.

Délibération n°24 du 8 novembre 1989 modifiant la délibération n°74/AT des 10 et 11 mars 1959 et relative aux plans d'urbanisme et d'aménagement,

Délibération n°32-89/APS du 14 novembre 1989 relative aux plans d'urbanisme et d'aménagement dans la province Sud.

Délibération n°415-92 APS modifiant la délibération n°74/AT des 10 et 11 mars 1959 et relative aux plans d'urbanisme et d'aménagement.

Délibération 227-CP du 5 mai 1993 modifiant la réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie.

Délibération n° 46-2002/APS du 19 décembre 2002 modifiant la délibération n°74/AT des 10 et 11 mars 1959.

Délibération n° 21-2003/APS du 18 juillet 2003 modifiant les dispositions applicables aux plans d'urbanisme.

### **L'historique du PUD mondorien :**

Les grandes étapes d'élaboration du PUD du Mont-Dore :

**Arrêté n°81-587/CG du 24 Novembre 1981**, soumettant à la révision le Plan d'Urbanisme Directeur de la Ville de Nouméa et assujettissant la commune du Mont-Dore à l'élaboration d'un Plan d'Urbanisme Directeur dont les études ont été confiées aux organismes spécialisés suivants : le Conseil Régional des Architectes du Pacifique Ouest, le Centre d'Etudes Techniques (CETE) d'Aix en Provence, la Société d'Etudes Techniques et d'Aménagement (SETAME) et la Société d'Etudes Techniques (SET Nouméa).

**Délibération n°08-91/111 du 7 mars 1991** du Conseil municipal du Mont-Dore assujettissant la commune à l'établissement d'un Plan d'Urbanisme Directeur et à l'application de mesures de sauvegarde. Le Plan d'Urbanisme Directeur a été étudié par l'Agence pour le Développement Urbain du Grand Nouméa en liaison étroite avec la commune et les services administratifs concernés.

**Délibérations n°51-93/APS et 06-94/APS du 17 septembre 1993** relatives à l'élaboration du Plan d'Urbanisme Directeur de la commune du Mont-Dore dont les études sont confiées à l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de la Province Sud sous la direction d'un comité d'études.

**Délibération n°37-96/APS du 13 aout 1996** rendant public le Plan d'Urbanisme Directeur.

**Arrêté n°119-98/PS du 21 janvier 1998** soumettant à enquête publique le plan d'urbanisme directeur (PUD) de la ville du Mont-Dore.

**Délibération n°28-2001/APS du 14 novembre 2001** scindant le Plan d'Urbanisme Directeur de la commune du Mont Dore en deux phases d'élaboration :

- une phase "agglomération" qui correspond à la partie actuellement urbanisée de la commune,

- une phase "grand sud" qui couvre le reste du territoire communal.

**Délibération du Conseil municipal de la ville du Mont-Dore n°41/10/VI du 17 juin 2010**, habilitant le Maire à solliciter à nouveau la province Sud pour l'élaboration du plan d'urbanisme directeur de la ville du Mont-Dore :

**Délibération n°39-2010/APS du 14 octobre 2010** portant mise en élaboration du plan d'urbanisme directeur de la commune du Mont-Dore.

L'élaboration d'un plan d'urbanisme directeur est une étape importante dans l'évolution du territoire d'une commune. Ce document va permettre de maîtriser le développement de la commune en établissant un projet global d'urbanisme et d'aménagement et en fixant en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

## Les orientations et stratégies communales

Un PUD permet de planifier l'occupation du sol d'une commune notamment par la création de zones auxquelles est rattaché un règlement. Le PUD est la traduction réglementaire du projet de ville qui lui, est un document d'orientation stratégique du développement urbain.

Grâce au PUD, la commune organise le développement de son territoire et dicte le droit des sols. Il recherche un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable, en tenant compte des nouvelles préoccupations que sont :

- Le renouvellement urbain
- L'habitat et la mixité sociale
- La diversité des fonctions urbaines
- Les transports et déplacements
- La préservation et la valorisation des ressources naturelles.

### **□ Rappel de la politique communale en matière d'aménagement**

Au-delà de la gestion et de la réglementation de l'usage des sols, le plan d'urbanisme directeur comprend un véritable projet de territoire. Il dessine la ville de demain en précisant les actions à mener dans le cadre du projet municipal.

La ville souhaite renforcer l'image et les pratiques d'une ville à vivre, en travaillant sur le cadre de vie et l'environnement.

### **□ Diagnostic de développement durable**

Le diagnostic porte sur un état des lieux (social, culturel, économique, urbanistique, environnemental, paysager,...) de tout le territoire communal.

Il analyse les forces et les faiblesses du territoire pour que le projet de ville réponde au mieux aux intérêts généraux qui s'en seront alors dégagés.

### **□ Les prescriptions réglementaires**

Les prescriptions réglementaires sont la traduction des orientations d'aménagement du projet de ville. Cette partie du document d'urbanisme encadre l'urbanisation future de la commune. Le règlement définit en 14 articles, pour chaque zone, les règles applicables pour construire sur un terrain donné.

Les documents graphiques définissent où s'appliquent les règles édictées par le règlement et localisent le zonage soumis à ce même règlement.

## Le contenu légal du document d'urbanisme

**Un rapport de présentation :** Il comprend :

- Le diagnostic territorial, économique, social, environnemental,... de la commune. L'analyse de son évolution et des tendances liées à l'urbanisation et au développement de la ville ;
- Le projet de ville, issu des enjeux en matière d'aménagement et de développement. Il traduit les perspectives d'évolution du territoire ;
- Les justifications des dispositions réglementaires du PUD au regard des objectifs définis par les acteurs locaux.

**Des documents graphiques :** Il s'agit d'une carte de la commune divisant son territoire en plusieurs zones :

- les zones urbaines, dites « zones U » : ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

- les zones à urbaniser, dites « zones AU » : peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue deux types de zones AU :

- Les zones AU « indicées » : secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU et ayant la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;
- Si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PUD ; on nomme généralement cette zone AU strict.

- les zones naturelles et forestières, dites « zones N » : ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. On y distingue également les zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est un régime strict et surveillé, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

**Un règlement :** Il décrit, pour chaque zone définie dans les documents graphiques, les dispositions réglementaires applicables. Il peut comprendre 14 articles.

- Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites ;
- Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- Article 3 : Accès et voirie ;
- Article 4 : Desserte par les réseaux ;
- Article 5 : Caractéristiques des parcelles ;
- Article 6 : Hauteur maximale des constructions ;

- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 9 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 10 : Emprise au sol des constructions ;
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions ;
- Article 12 : Stationnement ;
- Article 13 : Espaces libres et plantations ;
- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (COS).

**Les servitudes et les annexes :** Elles comprennent un certain nombre d'indications reportées pour information dans le PUD, mais qui s'imposent au zonage.

La liste des servitudes comporte notamment :

- la protection des sites et monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, au titre des monuments historiques ;
- La protection des eaux potables (souterraines ou superficielles) ;
- Les servitudes de marchepied et chemin de halage ;
- Les servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques ;
- Les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques ;
- Les servitudes réglementant ou interdisant les activités minières ;
- Les servitudes de protection de l'environnement ;
- Le cas échéant, les annexes peuvent préciser le périmètre de ZAC à titre informatif, le périmètre de droit de préemption lorsqu'il existe...

## La cohérence du PUD du Mont-Dore avec les orientations supra-communales

Afin de faire face aux nouvelles problématiques de planification territoriale, les quatre communes de l'agglomération (Nouméa, Dumbéa, Mont-Dore et Païta) et la province Sud, sous l'impulsion de l'Etat, ont entrepris une réflexion à l'échelle intercommunale au travers de deux documents stratégiques, le SCAN (Schéma de Cohérence de l'Agglomération Nouméenne) et le PDAN (Plan de Déplacement de l'Agglomération Nouméenne). Le SCAN et le PDAN proposent des stratégies pour le développement urbain de l'agglomération. Ces documents suivent notamment quatre objectifs :

1. Maîtriser l'urbanisation du Grand Nouméa dans une approche environnementale globale ;
2. Opérer un rééquilibrage spatial et social pour une agglomération plus équitable et plus efficace économiquement par la mise en œuvre d'une armature urbaine articulée autour d'une centralité principale (Nouméa) et de pôles d'appui ;
3. Améliorer les déplacements avec comme mesure phare la réalisation d'un transport collectif en site propre ;
4. Se donner les moyens de mettre en œuvre le SCAN-PDAN ;

Les enjeux liés au PUD dépassent souvent l'échelle communale et nécessitent une articulation sur un territoire plus vaste : déplacements, localisation des zones d'activités, protection des espaces naturels, etc. Les échelles communale et intercommunale ne doivent pas se confronter lors de l'élaboration du PUD mais s'harmoniser et se compléter en prenant en compte les différents enjeux identifiés.

Le plan d'urbanisme directeur doit ainsi s'étudier à différentes échelles :

- l'agglomération ;
- la ville ;
- le quartier.

Quelle que soit l'échelle, l'humain doit toujours être placé au cœur du projet urbain.

# CHAPITRE 1 : REGARD SUR LA VILLE D'AUJOURD'HUI

## I. Présentation du territoire montdorien

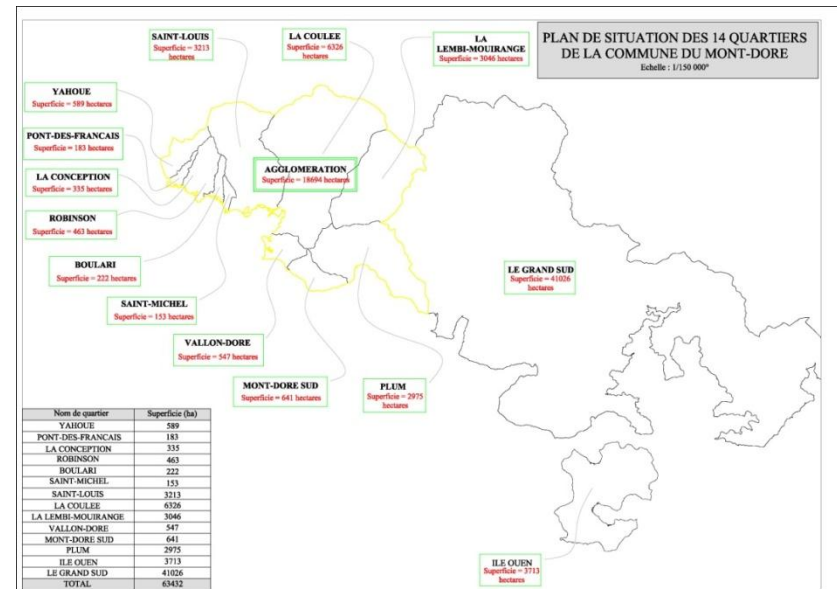
### I.A. Situation géographique et population

En plus de 50 ans, de 1956 à aujourd'hui, la population du Mont-Dore a été multipliée par 20, passant de 1300 habitants à 25683 au dernier recensement de 2009. Située en province Sud, la ville du Mont-Dore est la seconde ville la plus importante de l'agglomération du Grand Nouméa. Elle occupe également ce même rang à l'échelle du territoire calédonien en regroupant plus de 11.6% de la population totale. Cette croissance est, dans une lecture à grande échelle de temps, relativement constante bien qu'elle tende à ralentir depuis 2004. La population montdorienne a augmenté de 2% entre 2004 et 2009. Le Mont-Dore est une ville attractive bénéficiant notamment de sa proximité immédiate avec Nouméa, la capitale calédonienne et également le cœur de l'agglomération. Le Mont-Dore jouit par ailleurs d'une réputation non usurpée de ville à vivre.

### I.B. Une promenade au sein des quartiers

L'approche historique est nécessaire pour saisir la façon dont le Mont-Dore s'est constitué. En octobre 1855, des missions catholiques s'installent à Paé (La Conception) et un an après, à Saint-Louis. Afin de les relier à Port-de-France, des routes sont créées. Celles-ci permettent d'assurer la « sécurité » des colons durant leur installation dans des plaines fertiles arrosées par de nombreux cours d'eau. Mais le but recherché reste l'exploitation de plusieurs filons de « houille ». Des camps d'exploitation sont ainsi établis dans plusieurs endroits (Yahoué, Saint-Louis, près de l'embouchure de la rivière Boulari, à droite de la rivière de la Coulée). En 1861, deux arrêtés permettent l'ouverture de deux routes, l'une reliant Port-de-France à Pont-des-Français, l'autre reliant le Pont-des-Français au Mont-Dore. Dans le même temps, plus au Sud, les exploitations forestières ou minières (comme à Prony ou Port-boisé) ont engendré les premières installations de colons et les premiers aménagements. Petit à petit

cette trame a dessiné le paysage montdorien qui compte actuellement 14 quartiers, aux paysages et aux identités autant divers que marqués.



## II. La ville dans l'agglomération

### II.A. La recherche d'une identité communale

Depuis le décret du 8 mars 1879 portant sur l'organisation d'une institution municipale pour la commune de Nouméa, le statut du Mont-Dore n'a cessé d'évoluer. La même année sont créées les circonscriptions d'Etat Civil de la baie du Sud ainsi que du Mont-Dore. Déjà se dessine une identité propre de ses territoires par rapport à Nouméa. En 1903, la circonscription de Plum est également reconnue. En 1906, suite à une pétition des habitants, la première commission municipale est créée par arrêté du gouverneur Liotard, bien que supprimée un an après. C'est plus tard, qu'une municipalité montdorienne commence à voir le jour. Suite à une pétition des habitants de la région Mont-

Dore, la commission régionale du Mont-Dore est créée par arrêté du 1<sup>er</sup> avril 1947. En 1961, le premier Conseil municipal est instauré et ce n'est que le 1<sup>er</sup> avril 1969 que la commune du Mont-Dore est reconnue, bénéficiant d'un Maire et d'un budget propre. Ainsi, il aura fallu presque 100 ans de textes de lois et de revendications pour que soit instituée la commune du Mont-Dore.

## II.B. La naissance de l'intercommunalité

En 2006 les communes de Nouméa, Mont-Dore, Dumbéa et Païta se sont regroupées sous forme d'un syndicat intercommunal à vocation multiple dénommé « Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa » (SIGN), dans le but d'apporter une réponse collective à des problématiques d'organisation de l'espace avec toutes les conséquences qui en résultent : protection de l'environnement, développement économique, social et culturel. Le SIGN a pour objet :

- L'étude du renforcement de l'intercommunalité du Grand Nouméa,
- L'aménagement de l'espace communautaire,
- L'équilibre social de l'habitat,
- La politique de la ville,
- La réalisation et la gestion d'équipements d'intérêt communautaire,
- La mise en commun de moyens opérationnels.

Afin de pouvoir répondre à ces objectifs, le SIGN a mis en place un projet d'agglomération grâce à l'élaboration de deux plans d'action :

- **Le Schéma de Cohérence de l'Agglomération Nouméenne (SCAN),**
- **Le Plan de Déplacement de l'Agglomération Nouméenne (PDAN).**

En conclusion, d'entités éclatées au sein d'un territoire vierge, le Mont-Dore s'est peu à peu constitué, d'abord sous l'impulsion des colons qui ont aménagé le territoire, puis des habitants des différents quartiers du Mont-Dore qui se sont mobilisés à plusieurs reprises jusqu'à la formation de la commune qui est aujourd'hui la seconde ville la plus importante de Nouvelle-Calédonie.

## CHAPITRE 2 : LES FORCES ET LES FAIBLESSES DU PAYSAGE MONDORIEN

---

La ville du Mont-Dore est située entre deux entités : la montagne et la mer. Cet espace qui s'offre à l'urbanisation est cependant marqué par différents milieux naturels qui structurent le paysage :

- des massifs montagneux,
- une façade maritime,
- des creeks,
- des plaines,
- des vallées.



La commune est constituée de plaines basses (La Conception, Saint-Louis, La Coulée,...), d'un massif montagneux au Nord et d'une succession de collines en allant vers le Sud. Les quartiers poursuivent leur développement dans les vallées et sont le plus souvent enclavés entre d'importants massifs forestiers au Nord et le littoral au Sud (qu'il soit naturel ou anthropique).



## I. Un urbanisme doux, au fil des paysages

### I.A. Une ville linéaire

La traversée de la commune du Mont-Dore est dominée par la Route Provinciale RP1 jusqu'à la rivière de la Coulée. Cet axe conserve sa valeur structurante pour rejoindre le Grand Sud.

La Route Provinciale RP2 se raccorde à la RP1 au niveau de la rivière, elle contourne la montagne du Mont-Dore pour rejoindre la RP1 à Plum. C'est une voie de desserte des quartiers du Vallon-Dore et de Mont-Dore Sud.

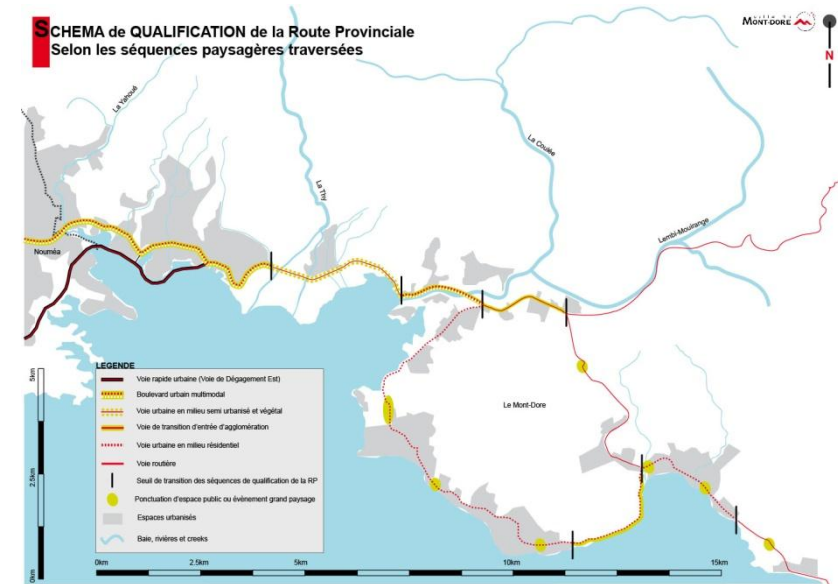
La Route Provinciale RP3 se raccorde à la RP1 au niveau de Mourange. Elle permet de relier le Mont-Dore et Yaté.

Compte tenu de sa géographie littorale et du relief, la problématique de saturation inévitable du réseau routier ainsi que l'obligation qu'il supporte tous modes de déplacement doit retenir l'attention dans les choix de densification et d'aménagement des voies.

Quelques séquences méritent de voir leur profil routier évoluer vers une ambiance et des usages de type boulevard urbain. Mais la création d'un transport en commun en site propre et/ou de navettes maritimes sont quasiment les seules solutions structurantes à terme, comme alternative au tout automobile.

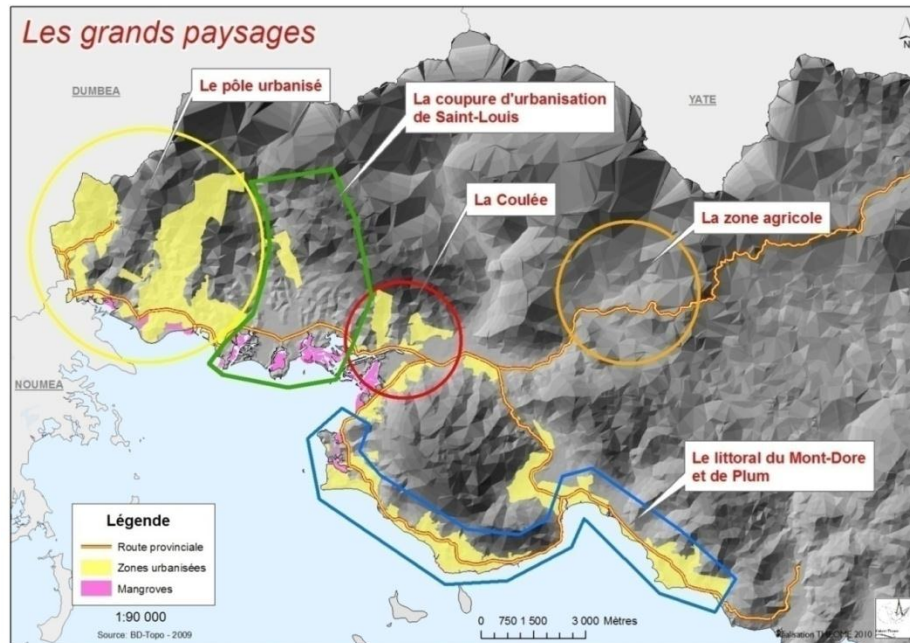
Ces projets d'ampleur d'agglomération ne doivent pas affranchir les nouveaux projets locaux de créer des maillages secondaires inter-quartiers.

De même, et paradoxalement, un grand linéaire de la RP1 présente un profil en long plutôt plat, favorable à la pratique des circulations douces, donc à leur création.



Le schéma de qualification de la route provinciale permet d'observer le séquençage de la voirie en fonction de son environnement : boulevard en milieu urbain, voie urbaine en milieu semi-urbanisé ou résidentiel, voie routière dans les zones vierges du Sud.





Au fil des axes défilent les grands paysages du Mont-Dore: une aire fortement urbanisée à l'approche de Nouméa, des zones davantage vierges au niveau de La Conception, du mitage sur Robinson, une coupure urbaine à hauteur de Saint-Louis avec un secteur à potentiel agricole, une reprise urbaine à l'abord de La Coulée puis des zones moins denses, résidentielles et davantage naturelles en direction du Sud (Vallon-Dore, Mont-Dore Sud, Plum). Alternant entre ville et rural, s'adaptant aux paysages, le Mont-Dore s'est développé de façon linéaire, ce qui aujourd'hui pose des problèmes en termes de maillage du territoire et de dépendance à un réseau qui tend de plus en plus à la saturation sous le poids de l'urbanisation croissante.

## I.B. Le vert, une ville de toute nature

La commune recèle des écosystèmes végétaux remarquables.



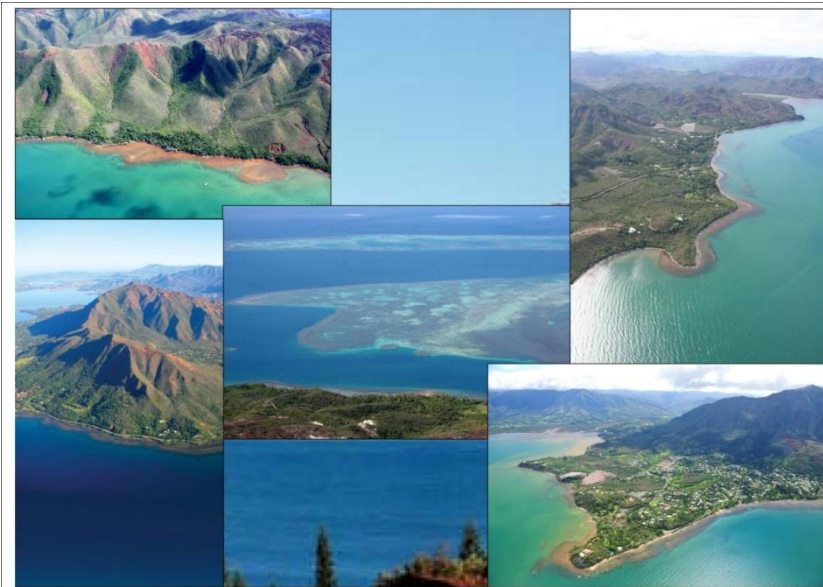
Sur ce cliché, on observe par endroit la croissance des zones d'habitats sur les flancs des collines. Toutefois, le caractère « vert », constitué de massifs montagneux, de forêts humides et de mangroves, transparaît toujours et semble ainsi marquer l'identité mondorienne. Par ailleurs, cette nature fait aussi l'objet de mise en valeur comme les zones de cultures, les sentiers pédestres ou encore les carrières. Au Mont-Dore, l'homme a su trouver sa place en pleine nature.

## I.C. Le bleu, une ville d'eaux

La présence du bleu est très forte sur la commune, que se soit sur le littoral ou dans les terres. Le Mont-Dore compte de nombreuses vallées, la Thy, la Coulée, les Pirogues pour les plus marquantes dans les parties urbaines. Creeks et rivières sont abondants, ce qui favorise l'agriculture et le développement d'une végétation luxuriante, mais génère également des problématiques liées aux zones inondables.

Les creeks, comme les rivières, sont des composants essentiels de l'organisation de l'urbanisation. Ils marquent souvent la limite des zones urbanisées. A Saint-Michel par exemple, on remarque que l'urbanisation suit le lit de la rivière mais ne la traverse pas. Cette proximité entre les zones résidentielles et les cours d'eau n'est pas sans dangers puisque les risques d'inondation représentent par endroit de réelles menaces pour la sécurité des biens et des personnes.

Le littoral du Mont-Dore accompagne la ville de tout son long.



C'est un espace naturel pluriel qui peut-être analysé comme suit :

- le littoral de vallée : il correspond notamment à la baie de Boulari,
- le littoral de montagne : il s'agit ici des espaces où la montagne se jette dans la mer comme par exemple au niveau du canal Woodyn où le littoral n'est pas accessible,
- le littoral de plage : certaines zones comme le Vallon-Dore, Mont-Dore Sud, Plum et la baie de Prony offrent des plages et donc un potentiel pour l'aménagement d'espaces de loisirs,

-les îlots: lieux bénéficiant de ressources naturelles remarquables et privilégiés pour les usages de loisirs.

Malgré cette omniprésence du lagon, le Mont-Dore est peu tourné vers son littoral.

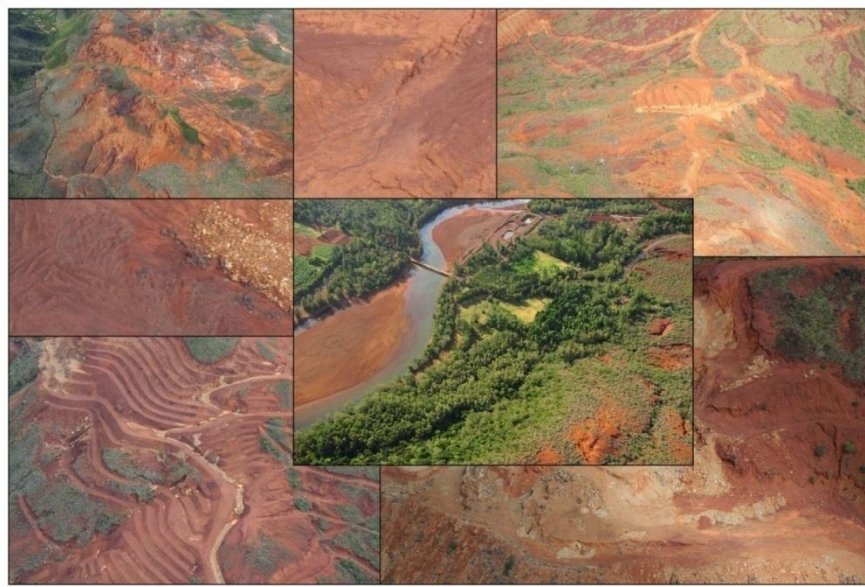
Le centre-ville à Boulari est l'opportunité de créer un espace de contact direct entre les montdoriens et la mer. La ville s'emploie à l'aménager, notamment au travers d'espaces publics programmés et de l'implantation d'équipements comme la case des communautés ou le futur marché municipal. Les investisseurs privés sont des moteurs en matière de création de logements ainsi que de commerces.

Le port de Boulari amorce cette approche d'ouverture sur la mer mais il y a encore du chemin à faire afin de valoriser ces espaces, les aménager ou les protéger selon le cas.

### I.D. Le rouge, une terre de richesses

Le territoire du Mont-Dore est caractérisé par la terre rouge du Grand Sud. Riche à de nombreux égards, il offre de multiples facettes :

- Une biodiversité unique, fragile, notamment en raison de la présence de nombreuses espèces endémiques qu'il est important de préserver,
- Des ressources minières exploitées depuis 150 ans et exploitables encore aujourd'hui,
- Des paysages remarquables comme la baie de Prony ou la rivière des Pirogues.

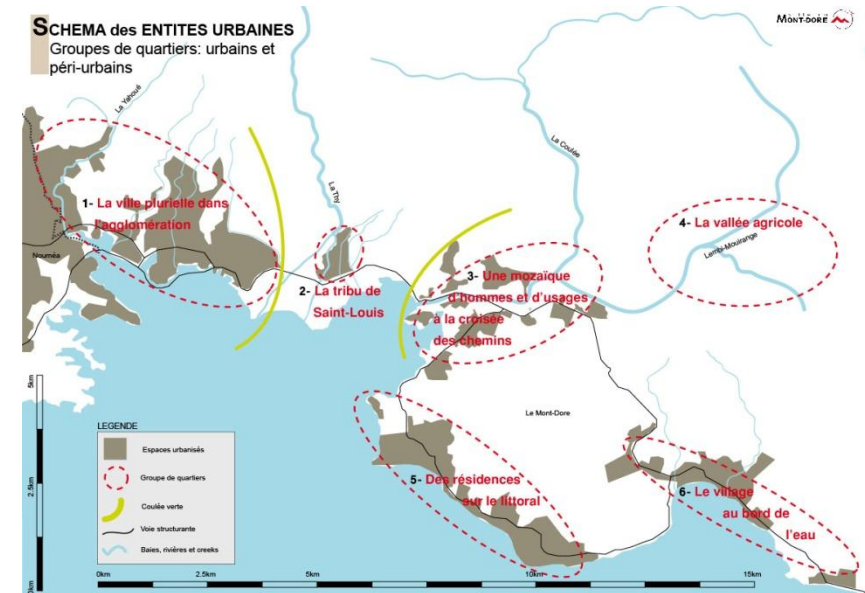


Le maquis minier de Nouvelle-Calédonie constitue une entité paysagère calédonienne en tant que tel. Il est riche d'un taux d'endémisme élevé et de conditions de nutrition minérale inhabituelles. Il est un des écosystèmes les plus originaux de la planète. Le Grand Sud constitue par ailleurs une richesse minière considérable. La valorisation de ces deux richesses, le nickel et le paysage du Grand Sud, ont engendré la création de deux mannes économiques: le tourisme et l'industrie minière. Ces deux valeurs doivent coexister durablement car elles constituent une partie de l'identité du Mont-Dore.

En conclusion, les montdoriens ont su s'adapter à leur milieu. Aujourd'hui, contrainte par l'anthropie croissante et la création d'une économie locale, la ville doit trouver le juste milieu entre l'utilisation et la sauvegarde de cet éventail de ressources et de paysages.

## II. Le paysage urbain des quartiers

Les paysages urbains du Mont-Dore sont rythmés par son cadre naturel, entre vallées, lignes de crêtes et littoral.



### II.A. Les formes urbaines, du Nord au Sud

La morphologie urbaine est le reflet du passé mais aussi d'une réalité sociale, culturelle et environnementale. La lecture de la ville permet d'identifier 6 espaces aux caractères particuliers. Le premier espace, au Nord, domine l'identité urbaine du Mont-Dore tandis que les autres espaces, au Sud, caractérisent l'identité résidentielle, littorale ou agricole de la commune: c'est la ville-nature.

- **La ville plurielle**, en continuité de l'agglomération de Nouméa et de Dumbéa, cet espace rassemble environ 15 000 montdoriens. Situé dans la baie de Boulari, il regroupe les quartiers de Yahoué, Pont-des-Français, La Conception,

Robinson, Boulari et Saint-Michel. Sa densité est la plus forte de la commune, bien que très raisonnable puisque composée majoritairement de lotissements de villas individuelles. Le centre-ville du Mont-Dore est en cours de création à Boulari, tandis que des pôles de quartiers émergent naturellement le long de la route provinciale.

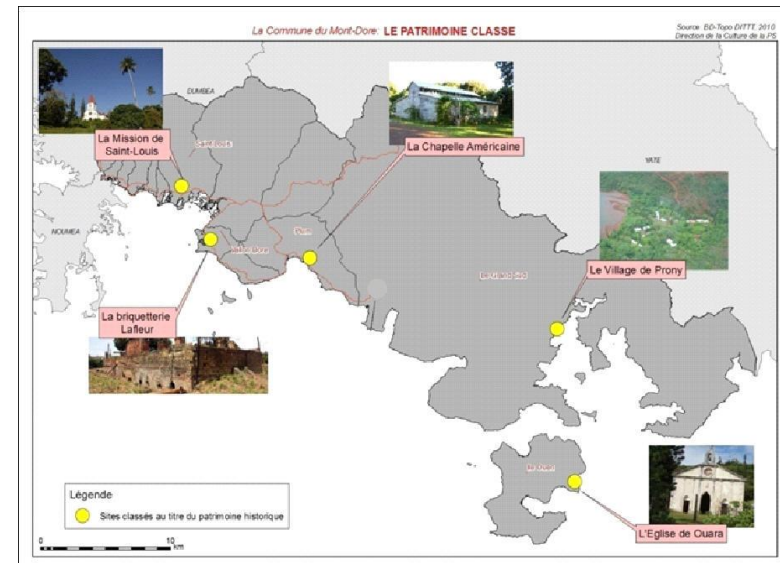
- **Les terres coutumières de Saint-Louis et la vallée de la Thy** constituent un élément marquant du paysage de la trame verte et bleue à l'échelle de l'agglomération. En ce sens, ce quartier est aussi un espace de transition paysagère entre le Nord et le Sud de la commune. La vallée et sa forêt sont protégées par un parc provincial de 1 133 hectares.
- **La Coulée** est un grand quartier situé dans un espace stratégique de distribution des circulations, de convergence des rivières et de respiration entre les reliefs très présents. C'est une mosaïque d'hommes et d'usages à la croisée des chemins. On y trouve un centre commercial qui rayonne au-delà du Mont-Dore, tout comme la zone d'activité ou encore les produits agricoles de la vallée. En remontant la rivière on découvre la terre rouge aux portes de l'agglomération. Le paysage et l'espace disponible laissent présager pour ce site un potentiel de parc urbain de loisirs ayant toute sa place au Mont-Dore et dans le Grand Nouméa.
- **La vallée de Mourange** est caractérisée par l'agriculture. Seules les habitations liées à l'activité agricole y sont autorisées afin de préserver la ressource des sols.
- **Des résidences sur le littoral** se sont progressivement implantées au Vallon-Dore et à Mont-Dore Sud. Initialement dominée par la villégiature, la tendance s'est désormais inversée et ces espaces sont animés par des résidences principales qui conservent néanmoins un caractère balnéaire offrant une bonne qualité de vie.
- **Le village au bord de l'eau de Plum** est une entité urbanisée curieusement très fragmentée, car très étroite et étendue sur un long linéaire de littoral. De nombreuses et qualitatives coulées vertes subsistent, assurant des corridors écologiques de la montagne vers la mer. Ces espaces, très éloignés du cœur de

l'agglomération, évoluent lentement et jouissent d'un cadre de vie de haute qualité.

- **Enfin, le Grand Sud** n'est pas urbain. Sa population est répartie dans le village de Prony, sur l'île Ouen et sur le site industriel de Prony. Son caractère sauvage et désert marque le paysage. Le Grand Sud est principalement accessible via un chemin rural goudronné, à partir du hameau de la Forestière, au Sud-est du Mont-Dore et de Plum, au-delà de la profonde baie de la rivière des Pirogues. De l'autre côté de la presqu'île Mau et de l'île Ouen, s'étend la grande *baie de Prony*, qui porte le nom du navire qui la «découvrit» en 1854. La baie du Carénage, qui s'enfonce largement dans les terres, est un remarquable abri mais encombré de restes miniers.

## II.B. Le patrimoine bâti, marqueur identitaire

Le patrimoine bâti est l'héritage commun d'une collectivité, d'un groupe humain.



Patrimoine classé monuments historiques sur la Commune du Mont-Dore :

- La mission de Saint-Louis,
- La briqueterie du Vallon-Dore,
- La chapelle des américains,
- Le village de Prony,
- L'église d'Ouara.

En plus du patrimoine classé aux monuments historiques, d'autres sites sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques :

- La ferme école de Yahoué,
- Les vestiges de Port-Boisé,
- La Forestière (baie des Pirogues).

A travers l'ensemble de ce patrimoine bâti, c'est plus de 100 ans de l'histoire calédonienne et de celle de la ville du Mont-Dore qui sont racontés, depuis la mission de Saint-Louis érigée en 1866 à la chapelle américaine datant de la seconde guerre mondiale.

Préserver cet héritage est essentiel pour les générations futures, cela fait partie des bases du destin commun calédonien. Certains de ces édifices sont classés aux monuments historiques, c'est alors la réglementation du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud qui s'applique. A noter que cette protection du patrimoine qui permet une meilleure mise en valeur des bâtiments concernés ne s'applique pas à l'ensemble des monuments historiques potentiels de la commune.

## II.C. L'engouement du cadre de vie

L'essor démographique de la ville du Mont-Dore s'accompagne d'une croissance encore plus élevée de la motorisation des ménages. Au fil des années, la ville s'est largement adaptée à la voiture et non l'inverse. La place qu'occupent les parcs de stationnement, ainsi que l'emprise des routes en sont des illustrations.

### **La ville et la mobilité : pour quel choix de mode de déplacement ?**

Diminuer la part de la voiture dans les moyens de transport permettra de réduire les émissions de gaz à effet de serre, d'assurer une meilleure sécurité

des usagers de la route et de mieux faire coexister les différents modes de transport.

L'élaboration du Schéma de Cohérence et celle du Plan de Déplacement de l'Agglomération Nouméenne, a engendré la création d'une autorité organisatrice des transports afin d'harmoniser l'offre sur l'ensemble des 4 communes. Ainsi, CARSUD, KARUIA et TRANSCO relèvent du Syndicat Mixte des Transports Urbains (SMTU) depuis fin 2010.

Le réseau de transport suburbain CARSUD, créé en février 2002 par la province Sud, assure la desserte de la commune grâce à 7 lignes :

- Deux lignes principales dont la première part de Montravail pour desservir la commune jusqu'à l'école "Les Dauphins" au Vallon-Dore, en empruntant la route du Sud, et la seconde relie Yahoué à Normandie ;
- Trois lignes secondaires qui assurent la desserte de proximité pour les quartiers de Plum, La Coulée, Saint-Louis (mission et tribu), Saint-Michel et Robinson ;
- Une ligne reliant Normandie à Yahoué.

Au Mont-Dore, la fréquentation des lignes de bus est à la fois ponctuelle et quotidienne. En effet, 47% des usagers de ce mode de transport l'empruntent quotidiennement en semaine.

La mise en place d'un transport en commun en site propre (TCSP) serait de nature à améliorer la desserte en déplacements collectifs et à concurrencer davantage l'automobile autour des axes fondamentaux suivants :

- Equité sociale,
- Efficacité technique,
- Economies financières,
- Développement des modes de transport alternatifs,
- Création de parkings relais,
- Réorganisation de l'offre de stationnement public.

C'est donc une action stratégique dans la perspective du développement harmonieux de l'ensemble de l'agglomération.

D'autres modes de transports structurent le cadre de vie du Mont-Dore, le TRANSCO (transport scolaire) ou encore les véhicules de location. Les modes

de déplacements doux devraient progressivement se développer si l'espace disponible permet de créer des parcours sécurisés entre les quartiers.

### III. Le rapport à l'espace public, entre identité et fonctionnalité

Les espaces publics ponctuent la ville, que ce soient des places, squares, parcs, forêts, berges de rivières ou encore des jardins de liaison entre les équipements sportifs et culturels. Ces lieux sont le support de sociabilité entre les mondoriens, des espaces de rencontres et d'échanges des diversités mondoriennes.

Le Mont-Dore est une ville « verte ». La végétalisation de l'espace public doit donc être un élément constitutif de l'espace urbain pour participer à cette identité communale.

Cette image est déjà présente dans les espaces verts de loisirs aménagés dans les quartiers :

- parc de Yahoué,
- parc de Robinson,
- parc de loisirs de La Coulée,
- parc du Mont Goumba (La Coulée),
- parc Leko du Vallon-Dore,
- promenade de la Corniche (Mont-Dore Sud),
- parc des Piroguiers (Plum),
- parc de Carcassonne (Plum).



Afin de conforter l'identité mondorienne, il conviendrait de rendre plus cohérent le traitement du mobilier urbain et de l'espace public

#### IV. Les équipements publics: l'offre de services aux administrés

Offrir à la population, dans sa commune, les équipements nécessaires à ses besoins est une des priorités communales. Il est important de disposer d'équipements tant au Nord de la commune qu'au Sud de celle-ci afin de garantir à tous un accès équitable à la culture, au sport et aux loisirs, mais aussi aux services sociaux et économiques.



La répartition des équipements est cohérente avec celle de la population : les quartiers Nord, plus peuplés, sont donc plus fournis en équipements, notamment autour du centre-ville, à Boulari. Les gros équipements structurants qui feraient défaut dans le Sud restent néanmoins facilement accessibles puisque la plupart des mondoriens du Sud empruntent quotidiennement la route provinciale qui les dessert afin de se rendre en cœur d'agglomération.

D'un point de vue scolaire, la hausse globale des effectifs est de moins de 6% sur l'ensemble de la période 2000-2011, soit une évolution moyenne de +1.8% par an. Cette croissance constante est un indicateur important en matière de programmation de nouveaux équipements au Mont-Dore, mais également au niveau des prévisions démographiques à venir et donc des projections en matière de logements, d'emplois et de services. Notons cependant que la ville est bien dotée en équipements scolaires et qu'il reste de bonnes capacités d'accueil dans les sites existants.

Le Mont-Dore compte des équipements administratifs, sportifs et culturels dont son emblématique centre culturel. A Boulari, outre l'hôtel de ville, la population peut compter sur le pôle des solidarités pour bénéficier des services médico-sociaux et des associations d'aide aux personnes dans un périmètre restreint, pratique à l'usage piéton. Mais les quartiers Sud disposent aussi de terrains et de halles des sports ou encore d'une mairie annexe par exemple.

#### V. Sécurité et sûreté, l'image des quartiers

Les notions de sécurité et de sûreté peuvent être liées à l'impression et à l'image que les personnes se font du quartier. Elles sont également bien réelles et quantifiables et se répartissent ainsi :

- Les cambriolages et autres vols simples bien qu'en diminution, représentent encore 34,85% de la délinquance globale et constituent toujours la première forme de délinquance sur la commune. La majorité des cambriolages sont commis de jour (8h-18h). 57% des personnes interpellées sont des mineurs. Les vols sont pour la plupart du temps de « petits » délits d'opportunité.
- Les vols de véhicules sont en baisse et représentent 9,38% de la délinquance globale. Le phénomène de « home jacking » est de plus en plus utilisé par les malfaiteurs.
- Les vols à la roulotte sont en légère augmentation et représentent 4,12% de la délinquance globale.
- Les atteintes aux personnes sont quant à elles en baisse et sont constituées pour 41% de violences à caractère interethnique et 33% de violences intrafamiliales.
- L'insécurité routière constitue une forme grave d'atteinte à la sécurité des personnes et son niveau apparaît préoccupant sur la commune. 44% des

accidents violents ont ainsi lieu au cours du week-end et 24% le mercredi. 48% des accidents ont été constatés sur la RP1 dans la portion Saint-Louis/La Coulée. 24% se sont produits sur la route de la Corniche. Dans 66% des cas d'accidents mortels, la cause est l'alcool. Il faut y ajouter la consommation de cannabis et la vitesse excessive. La lutte contre ce type de délinquance reste une priorité et doit être poursuivie avec détermination.

Type de délinquance	Quartiers les plus touchés
Cambriolages et vols	Yahoué Robinson Vallon-Dore
Vols de véhicules	Boulari Robinson La Coulée Plum
Vols liés à l'automobile	Yahoué La Coulée Vallon-Dore

Certains quartiers, comme Yahoué, Robinson ou La Coulée sont les quartiers les plus touchés par la délinquance. Le bilan de ces atteintes ne repose que sur les plaintes enregistrées par la gendarmerie et cela ne reflète qu'en partie la réalité.

Cependant, depuis 2006, la commune dispose d'un Plan Local de Sécurité. Cet outil est bâti sur un diagnostic. Il fixe des objectifs et accompagne la mise en œuvre des plans d'actions sur le terrain. Le but étant d'améliorer la tranquillité des citoyens et l'aide aux personnes.

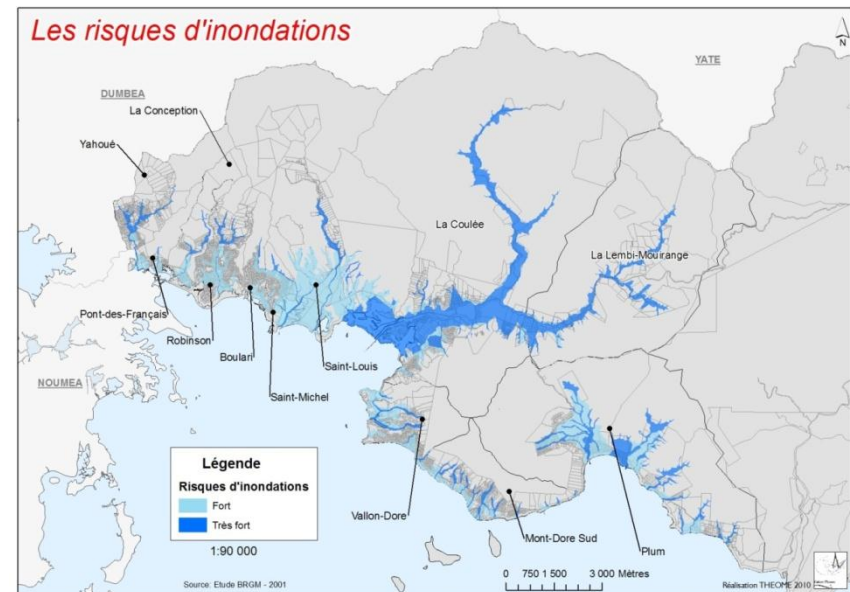
## VI. Les risques et les nuisances

Connaître les risques et les nuisances prégnants sur la commune du Mont-Dore revêt un enjeu de sécurité publique. C'est une des raisons qui ont conduit la ville à se doter d'un plan communal de sauvegarde. Ce dispositif permet d'anticiper et d'optimiser l'action des secours en cas de risque avéré.

## VI.A. Les risques

### *Les risques d'inondation*

Les inondations constituent un risque majeur dans le monde entier (environ 20 000 morts par an). Pour remédier à cette situation, la prévention reste l'outil essentiel, notamment à travers la maîtrise de l'urbanisation en zone inondable.



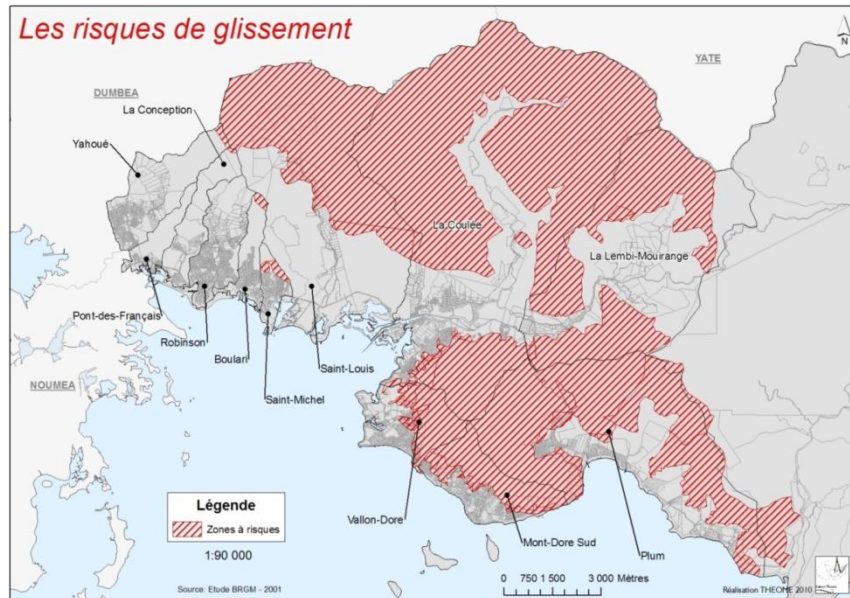
Du fait de sa situation géomorphologique, la commune du Mont-Dore est en proie au risque d'inondation un peu partout sur son territoire. Les espaces côtiers comme les fonds de vallées et les basses plaines sont des zones à risque. Il est à noter que la plupart des quartiers d'habitat qui composent le Mont-Dore sont sur ou à proximité de secteurs considérés comme inondables.

### *Les risques de glissement de terrain*

Les mouvements de terrain sont des phénomènes naturels d'origines très diverses. Annuellement, ils provoquent en moyenne la mort de 800 à 1 000 personnes dans le monde et occasionnent des préjudices économiques et des



dommages très importants. La nature géologique des terrains est un des principaux facteurs d'apparition de ces phénomènes tout comme l'eau et la pente. Globalement la présence d'argile en forte proportion est toujours un élément défavorable compte tenu de ses mauvaises caractéristiques mécaniques.



A la lecture de la carte, on peut observer deux grandes zones de risques de glissement de terrain sur la commune. La première se situe sur toute la partie Nord de la commune. Il s'agit du lit de la réserve de la Thy, de la Coulée et de la Lembi. La seconde est localisée sur le Sud de la commune sur des parties des quartiers du Vaillon-Dore, du Mont-Dore Sud et de Plum. La carte des risques de glissement qui reste opposable aux permis de construire figure en annexe du PUD.

### **Les risques technologiques**

La DIMENC a répertorié pour le moment, une dizaine d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur le Mont-Dore. Ces installations

sont réglementées dans le Code de l'environnement de la province Sud de mai 2009 au Titre I du livre IV.

Voici quelques une des ICPE répertoriées sur le Mont-Dore :

- L'usine de Vale-Nouvelle Calédonie (haut risque industriel et haut risque chronique) : pour le traitement de minerai de nickel et colbat sur la baie Nord > arrêté n°1467-2008/PS du 9 octobre 2008,
- Prony Energies (haut risque chronique) : pour la centrale thermique au charbon > arrêté n°1532-2005/PS du 21 novembre 2005,
- La carrière Audemard : pour les substances explosives,
- ETG : pour l'entretien mécanique,
- GMDC : pour l'entretien mécanique > autorisation n°23-2000/PS du 12/01/2000.

### **Les risques de tsunami, de l'amiante environnementale et de cyclones**

#### Tsunamis

80% des tsunamis dans le monde ont lieu dans le Pacifique. Trois ou quatre par siècle sont catastrophiques. En Nouvelle-Calédonie, le dernier phénomène meurtrier date de 1875.

#### Cyclones

La Nouvelle-Calédonie est dans une région exposée au risque cyclonique. Les cyclones sont à l'origine de vents violents et de précipitations diluviennes. Impuissant face à l'arrivée d'un cyclone, on peut toutefois en prévenir les risques notamment grâce à la surveillance météorologique et à l'alerte de la population, ainsi que par des mesures d'ordre réglementaire et constructif. En Nouvelle-Calédonie, il n'y a pas de législation en vigueur concernant l'obligation de constructions para cycloniques.

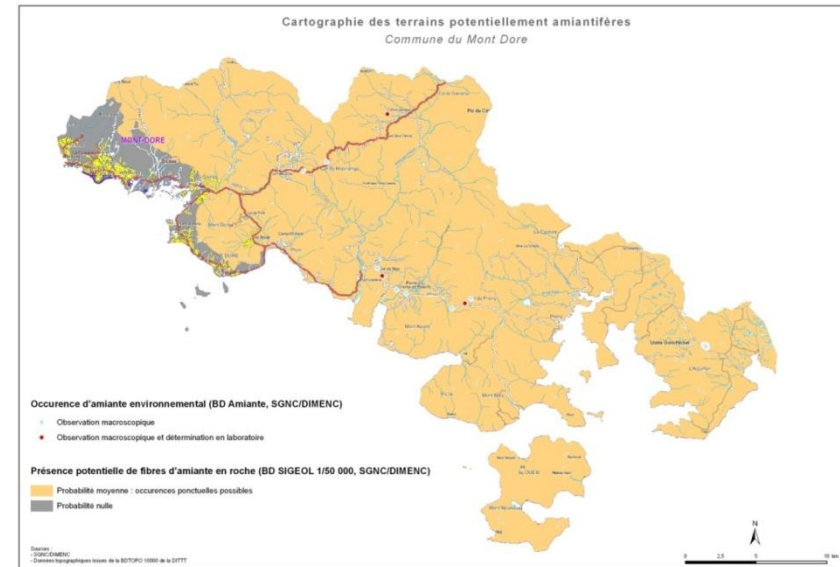
La surveillance météorologique est une mission fondamentale dans la prévention du risque cyclonique. L'Organisation Météorologique Mondiale, qui coordonne la veille cyclonique au plan international, a désigné dans chaque bassin océanique un centre météorologique régional spécialisé (CMRS). C'est celui de Fidji qui surveille l'océan Pacifique Sud-ouest et donc la Nouvelle-Calédonie.

Une attention particulière doit être portée sur le choix du terrain d'implantation des nouveaux projets. Afin d'éviter tout risque, les grands principes à respecter sont les suivants :

- éviter de construire en bordure du littoral, de façon à s'affranchir du risque lié à la houle cyclonique et à la marée de tempête ;
- ne pas construire dans le lit majeur des cours d'eau (et plus largement dans toute zone inondable) compte tenu des risques de débordements existants pendant et après le passage du cyclone (liés à la pluviométrie souvent importante qui l'accompagne) ;
- éviter les sites dont les caractéristiques topographiques leur confèrent une trop grande exposition aux vents ; ne pas construire sur un versant soumis aux instabilités de terrain (de même qu'en tête ou au pied de celui-ci) ; ne pas construire sous une ligne électrique haute tension (risque d'électrocution et d'incendie).

### L'amiante

La carte ci-après montre les terrains potentiellement amiantifères sur le Mont-Dore.



Carte des terrains potentiellement amiantifères sur la commune du Mont-Dore (Source BD - Topo DITTT).

L'inventaire des occurrences d'amiante environnementale dans les zones « aménagées » n'a pas encore été fait sur la commune. On ne dispose donc que de quelques cas signalés et reconnus lors d'études diverses, un travail systématique restant à mener. Sur ces quelques cas, seules quelques analyses ont été faites par des laboratoires certifiés.

Appréhender l'ensemble de ces risques est essentiel, notamment concernant les zones futures de développement du Mont-Dore.

## VI.B. Les nuisances

### ***La pollution de l'air***

En 2012, un réseau de suivi de la qualité de l'air a été mis en place conjointement par SCAL'AIR et Vale NC à Port Boisé et au village de Prony.

### **Les nuisances sonores**

La qualité de l'environnement sonore constitue aujourd'hui un élément d'appréciation du cadre de vie des populations urbaines, mais peut également affecter la santé des habitants. Etant donné les besoins croissants en termes de déplacements, on peut supposer que cette nuisance va croître également à l'avenir.

Face à cette nuisance, il est essentiel d'éloigner les activités génératrices de bruit des zones d'habitat. La zone industrielle de la Coulée en est un bon exemple. Le bruit engendré par les activités de la zone n'a aucune répercussion sur les habitants, car ceux-ci ne sont pas à proximité.

### **Les sols pollués**

Un sol pollué est un site présentant un risque ou des nuisances pérennes pour la santé de l'homme, les ressources biologiques et les écosystèmes présents. Les dépôts de substances polluantes, les pratiques sommaires d'élimination des déchets, les infiltrations, l'utilisation de pesticides, d'engrais chimiques pour la culture du sol, l'épandage de produits chimiques ou encore les retombées dues à des rejets atmosphériques sont à l'origine de ces pollutions. L'impact des sols pollués concerne principalement les eaux souterraines et les nappes phréatiques. La contamination des eaux souterraines est très difficile, voire impossible à éradiquer. L'eau ne peut plus être traitée et devient inutilisable.

### **Les zones artisanales et industrielles**

En dehors des risques liés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et agricoles (incendie, déversement accidentel de produits dangereux ou insalubres, etc) et de la nécessité d'une bonne intégration paysagère de ces activités dans leur environnement, leurs principaux inconvénients ou nuisances pour le voisinage sont :

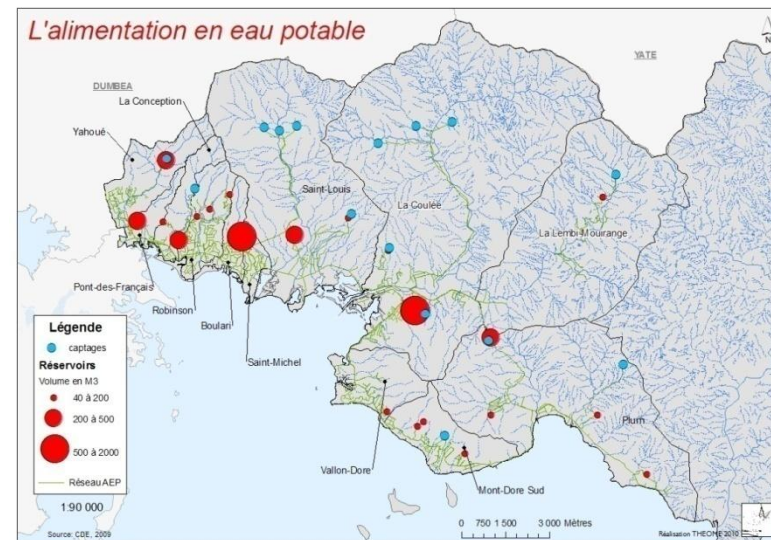
- le bruit (machines bruyantes, transports,...),
- les émissions atmosphériques gênantes ou polluantes (poussières, gaz de combustion, odeurs, etc.),
- les vibrations (machines, etc.).

La zone d'activité de La Conception et la zone industrielle de La Coulée sont éloignées de toute habitation.

## **VII. La desserte par les réseaux**

### **VII.A. L'eau potable**

La ville a pour principale ressource en eau, les eaux de ruissellement qui se répartissent en deux rivières à gros débits : la Thy et la Coulée, et une multitude de creeks et de sources de plus ou moins grande importance. La distribution et la gestion de l'eau sont effectuées par la Calédonienne des Eaux (CDE). Depuis le 26 novembre 1993, la CDE n'est plus "fermier" mais "concessionnaire" du réseau d'eau potable de la commune, ce qui engage la société à investir sur le territoire communal. Encore au début des années 2000, le Grand Nouméa était alimenté en eau potable uniquement par le barrage de retenue de la rivière de la Dumbéa. Le Mont-Dore dépendait exclusivement de ces forages et captages. La création en 1998 du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) des eaux du Grand Nouméa a permis d'engager des actions à l'échelle des quatre communes. Les problèmes de gestion et d'approvisionnement en eau de l'agglomération ont été résolus notamment par la mise en place du « grand tuyau » qui alimente l'agglomération grâce à un forage dans le lit de la Tontouta.



On compte environ 15 points de captage et 20 réservoirs d'une capacité comprise entre 40 et 2000 m<sup>3</sup>. Les zones les plus denses en matière d'habitat et d'activités sont les plus consommatrices en eau. Cela correspond à la moitié Nord du territoire ainsi que son centre urbain. En plus de répondre aux besoins présents, l'alimentation en eau potable au Mont-Dore doit être capable de s'adapter à la croissance de la population. Ce constat est d'ailleurs un trait commun à l'ensemble des réseaux.

## VII.B. L'assainissement

### *L'état des lieux*

Equiper la ville d'un réseau d'assainissement moderne et bien dimensionné est une priorité. C'est une condition indispensable pour conserver notre nature et notre cadre de vie. La population du Mont-Dore a doublé en 50 ans et en 2015 la ville devrait compter près de 30 000 habitants. C'est donc dès à présent qu'il faut agir et mettre en place les équipements pour anticiper cette croissance prévue. L'assainissement correspond à l'ensemble des dispositifs de collecte, de transport et de traitement des eaux usées et pluviales avant leur rejet dans le milieu naturel.

Il n'existe aujourd'hui qu'un système d'assainissement collectif sur la commune : la station d'épuration (STEP) de Boulari pour une capacité d'environ 6000 équivalent/habitant. Seuls les lotissements les plus récents sont équipés d'un réseau d'assainissement traitant séparément les eaux pluviales et les eaux usées (EP et EU). Notons toutefois que la faible densité, en particulier au Sud, rend la réalisation de STEP extrêmement coûteuse non seulement en termes d'investissement mais surtout de fonctionnement. Dans l'état actuel de l'art, habitat individuel de faible densité et assainissement collectif sont peu compatibles.

L'assainissement des eaux usées (EU) est donc essentiellement de type individuel sous forme de fosses septiques plus ou moins bien réalisées et entretenues. Les EU sont rejetées dans des rivières ou des creeks, transitent dans une zone de mangrove et arrivent à la mer.

Le long de la route de la Corniche (Mont-Dore Sud) et à Plum, les fosses septiques se rejettent directement dans le sol par le biais de tranchées drainantes. Néanmoins, ces solutions préconisées en 1987 ne sont plus adaptées aux projets actuels. Désormais, il paraît en effet souhaitable d'envisager la collecte des eaux pluviales et des eaux usées en réseau séparatif et que les eaux usées soient traitées dans des stations d'épuration. Le système doit s'adapter aux normes environnementales et ce d'autant plus depuis le classement du lagon calédonien au patrimoine mondial de l'UNESCO le 07 Juillet 2008.

### *Le schéma d'assainissement*

Mis en place en 2002, cet outil permet à la ville d'adopter une stratégie globale et cohérente de gestion de l'assainissement sur l'ensemble du territoire communal. Il a pour but :

- de définir et planifier un programme de travaux de mise à niveau des équipements de collecte et de traitement des eaux usées,
- d'améliorer par ces actions la protection de notre environnement.

Une mise à jour est en cours.

### *La station d'épuration de Boulari*

Le Mont-Dore s'est équipé d'une station d'épuration écologique de dernière génération lancée en 2009 et donne ainsi le coup d'envoi à un nouveau projet écologique pour la ville. Il s'agit de la première station d'épuration publique. L'eau filtrée ressort avec la qualité d'eau de baignade, et peut servir à l'arrosage d'espaces verts et au lessivage des voiries. Les boues qui résultent de l'ultrafiltration sont ensuite acheminées vers des lits de séchage dans des bassins plantés de roseaux, et sont transformées en compost. Compact par une emprise au sol des plus faibles pour une station d'épuration (562 m<sup>2</sup>), écologique par un niveau de rejet ultra faible et sans nuisances eu égard aux procédés utilisés, cette station d'épuration « zéro déchet » est prévue pour 6000 équivalent/habitant.



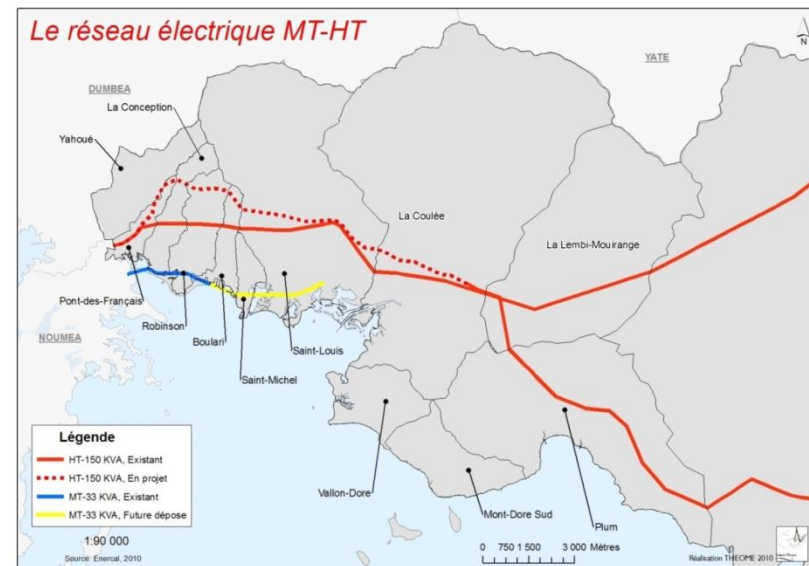
C'est d'abord le centre-ville, la mairie et le collège de Boulari qui ont été raccordés. Sont en cours de raccord les quartiers de Robinson Est (435 EH), Boulari (1 700 EH) et Saint-Michel (1 850 EH). Après la mise en place du tri sélectif et la réalisation du complexe Mont-Dore environnement, le Mont-Dore prouve une fois encore que l'écologie n'est pas un vain mot mais trouve bien sa place dans le quotidien de ses habitants.

### VII.C. L'énergie électrique

Le territoire de la Nouvelle-Calédonie a concédé à Enercal le transport et la répartition de l'énergie électrique sur toute sa superficie, par la convention en date du 25 août 1972, pour une durée de 75 ans. Ce transport se fait en utilisant des lignes à haute tension (HT) de 150 KVA et moyenne tension (MT) de 33KVA :

- une ligne 150 KVA relie la centrale hydroélectrique de Yaté au poste de Ducos sur la commune de Nouméa. Une ligne HT est en projet et reliera la Lembimouirange au Pont-des-Français,
- une ligne 33 KVA alimente la sous-station 33/15 KV d'EEC à Saint-Louis. Une portion de cette ligne entre Saint-Louis et Boulari va bientôt être déposée.

La distribution publique de l'énergie électrique a été concédée à EEC et renouvelée le 1<sup>er</sup> août 2005 pour 20 ans. Depuis 3 ans, EEC a ajouté 120 km de lignes sur la commune et on en dénombre aujourd'hui 366 km dont 151 km en basse tension et 215 km en haute tension.



La filière éolienne joue un rôle majeur: EEC achète l'énergie à ENERCAL et, seulement sur le Mont-Dore, à d'autres producteurs autonomes, ceux des fermes éoliennes du Sud. En effet, la production d'énergie électrique est assurée par des éoliennes grâce à Alizée Energie (Filiale EEC) et à Aerowatt. Sur les 47 768 MWh achetés, 22 031 MWh proviennent des fermes éoliennes du Sud. C'est une part importante, plus de 45% de l'énergie achetée provient ainsi

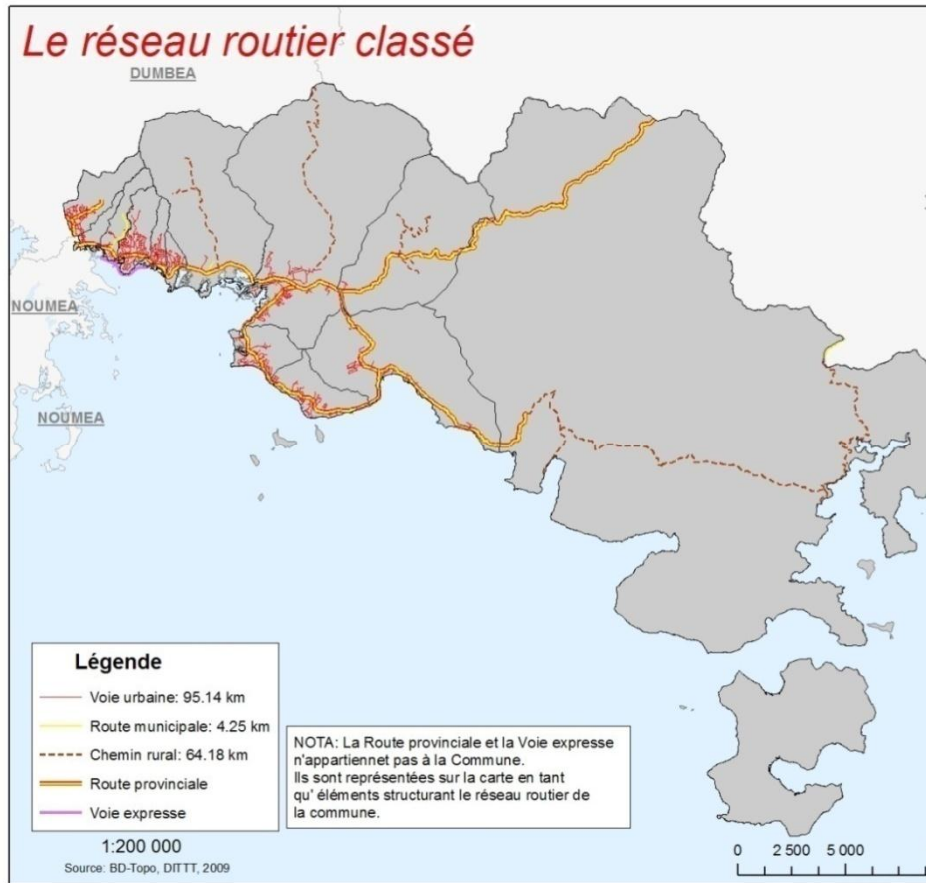
de l'énergie éolienne. En 2009, la filiale Alizée Energie produisait 5318 MW. Sachant qu'un foyer consomme en moyenne 500 KW par mois, la production d'énergie des éoliennes de la filiale pourrait alimenter à peu près 900 foyers.

La majorité du réseau est aérien. Cependant, le Mont-Dore compte 224 transformateurs ce qui est non-négligeable du point de vue de l'impact visuel de ces petits édifices sur le paysage. Leur implantation et leur architecture exigent une attention particulière.

Depuis 2007, il y a eu une augmentation de 2,7% des clients d'EEC, ce qui représente un total de plus de 7500 clients. La consommation d'électricité a diminué entre 2008 et 2009. Cette baisse est due à la fin du contrat passé avec Vale Inco. En 2007, l'état de la consommation était de 50.200.000 Kwa (unité de mesure : kilowatt/heure), en 2008 celle-ci était de 50.800.000 Kwa pour baisser en 2009 et atteindre les 45.000.000 Kwa. En 2009, la consommation d'électricité annuelle des mondoriens était de 1684 Kwa/habitant.

### VII.D. Le réseau viaire

D'après la Direction des Infrastructures, de la Topographie et des Transports Terrestres de la Nouvelle-Calédonie (DITTT), la commune dispose des voiries suivantes :



### VII.E. La gestion des déchets

Les foyers de la ville du Mont-Dore produisent annuellement (chiffres 2010) environ 5 800 tonnes de déchets ménagers et 4 000 tonnes de déchets verts. Depuis 2012, le Mont-Dore a mis en œuvre une collecte sélective des déchets ménagers à domicile. Des étapes favorisant considérablement l'évolution du comportement des ménages en faveur du recyclage et de la valorisation des déchets ont été mises en place auparavant. Depuis 2007, les sept points d'apport volontaire connaissent un franc succès. Les mondoriens sont désormais nombreux à trier leurs déchets.

Cette politique est renforcée par la création de la SEM Mont-Dore Environnement en 2007, à l'initiative de la Ville qui en est la principale actionnaire.



Photographies du tri des déchets et du prétraitement effectué par la SEM Mont-Dore Environnement (Source : SEM Mont-Dore Environnement)

***Les déchets ménagers***

Actuellement, les bacs à ordures ménagères prévus sont de 240L pour les particuliers et de 660L pour les collectifs.

La demande de bacs pour les particuliers comme pour les entreprises ou les logements collectifs est en constante croissance depuis 2002, et le taux d'équipements réalisés sur le terrain suit la demande.

***Les déchets verts***

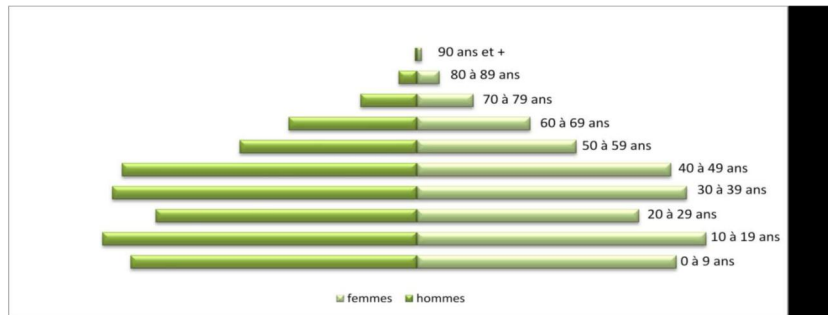
Les déchets verts sont ramassés une fois par mois sur la commune pour ensuite être broyés au centre de La Coulée. Cependant le centre de transit de La Coulée reste ouvert tous les jours et les administrés souhaitant se débarrasser de leurs déchets verts peuvent s'y rendre chaque jour de la semaine.



# CHAPITRE 3 : FENÊTRE SUR LE MONT-DORE, LE DIAGNOSTIC

## I. Démographie

La commune du Mont-Dore est la deuxième de Nouvelle-Calédonie de par sa population. Elle compte en 2009 : 25 683 habitants dont 6 338 familles, 3 tribus et 14 quartiers divisés en environ 140 lotissements. Elle a connu en un quart de siècle une formidable croissance démographique.



Diagramme, pyramide des âges au Mont-Dore en 2009

La population est relativement jeune avec une moyenne d'âge de la commune de 32,5 ans. L'âge moyen des hommes est de 32,4 ans et celui des femmes est de 30,7 ans. La part des moins de 20 ans représente 32,9%, alors que la part des plus de 60 ans ne représente que 11,6%.

Selon un scénario tendanciel, le Mont-Dore devrait compter environ 30 000 habitants à l'horizon 2020.

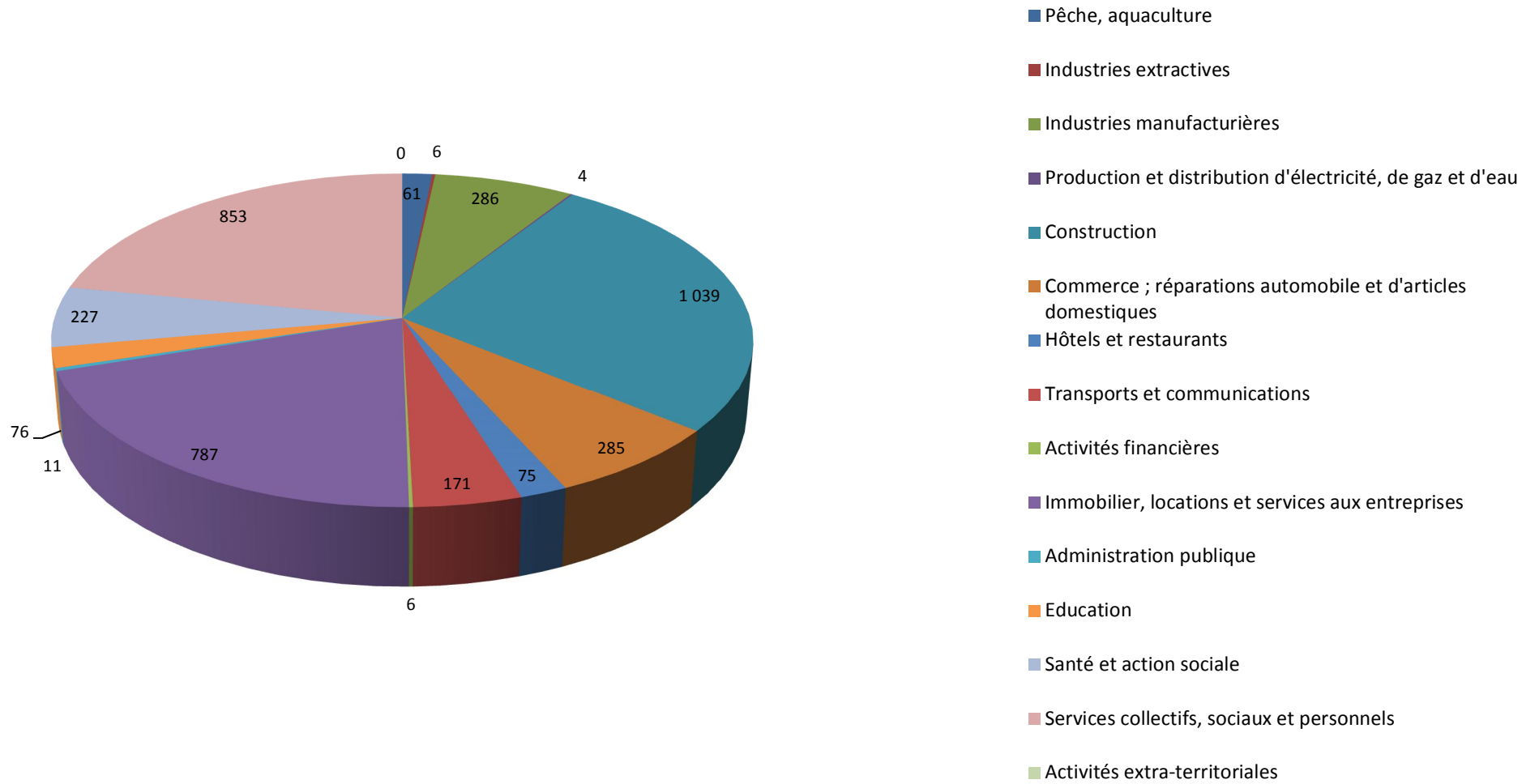
## II. Economie

Le Mont-Dore est une commune dynamique, le taux d'activité est de 58,1% ce qui reste dans la moyenne des autres communes du Grand Nouméa (60,01% pour Nouméa). Le taux de chômage quant à lui est de 11%. Il est inférieur à celui de la Nouvelle-Calédonie mais légèrement supérieur à celui du Grand Nouméa (9,99%).

### II.A. Les différents secteurs d'activité

L'état des lieux ci-dessous a été fait sur la base du champ ICCS (Industrie, Construction, Commerces et Services). A noter qu'en mars 2010, on recensait 2558 établissements sur la commune du Mont-Dore.

Répartition du nombre d'établissements par secteur d'activité au Mont-Dore



Au regard du nombre d'établissements, les trois secteurs d'activités les plus dynamiques du Mont-Dore sont la construction, les services collectifs, sociaux et professionnels ainsi que l'immobilier et les locations et services aux entreprises. Le développement de la commune à venir, en lien notamment avec les projections démographiques croissantes, devrait soutenir l'activité de construction et de l'immobilier.

De surcroît, le Mont-Dore bénéficie d'une activité de référence avec l'industrie extractive de nickel de l'usine du Sud.

L'agriculture quant à elle s'est développée d'abord avec la culture du riz dès 1868 ainsi qu'avec celle de la canne à sucre avec l'édification d'une rhumerie à partir de 1875. Cette activité agricole ne durera guère, mais reprendra à partir de 1920 avec l'apparition de fermes qui produisent essentiellement du lait, des légumes et des œufs. La production laitière culminera dans les années 1950 mais s'écroulera par l'importation de lait moins cher venant d'Australie ou de Nouvelle-Zélande à partir des années 1960. De nombreuses fermes disparaîtront ensuite pour laisser place aux premiers lotissements, conséquence de la croissance galopante de la ville de Nouméa durant la période du « boom du nickel » (fin des années 1960 et début des années 1970).

Aujourd'hui, le maraîchage et la culture des arbres fruitiers sont très dynamiques, notamment à La Coulée et dans la vallée de la Lembli-Mouirange. On note aussi quelques espaces d'agriculture vivrière complètement insérés dans les quartiers. Le projet de zonage et de règlement fait la part belle aux terres agricoles, considérant que ce sont des ressources non renouvelables qui ne doivent pas être abandonnées au profit de l'extension urbaine.

## II.B. L'emploi

Le Mont-Dore compte deux zones d'activité majeures : la zone d'activité de La Conception et la zone industrielle de La Coulée. Ces zones regroupent plusieurs activités : station service, banque ou encore diverses activités industrielles.



La commune du Mont-Dore peut également s'appuyer sur d'autres pôles économiques:

### Les zones d'activité en mutation future

La carrière du Pont des Français appartenait auparavant aux établissements CEHAK. Une déclaration de changement d'exploitant pour le compte des entreprises AUDEMARD a été faite en date du 28 février 1972. Depuis, ce n'est pas moins de 200 000 tonnes de matériaux qui sont extraits par an. Les établissements AUDEMARD ont produit un schéma directeur d'exploitation et de réaménagement du site en 2002. Ce document est développé par phases de 5 ans pour une durée totale d'exploitation de 20 ans.

### Les centres commerciaux existants

Le centre commercial de La Coulée prend de plus en plus de poids sur la commune et même sur l'ensemble de l'agglomération. La galerie commerçante connaît un véritable succès. De nouveaux commerces sont attendus, ce qui renforcera encore ce pôle d'activités.

### Les pôles commerciaux à créer

Deux centres commerciaux doivent voir le jour d'ici quelques années. L'un au Pont-des-Français et l'autre à Boulari. Ces projets devraient améliorer l'offre commerciale en quantité et en qualité, tout en accompagnant la croissance démographique du Mont-Dore.

### D'un service de proximité diffus vers les pôles de quartiers

Le développement des pôles de quartiers permet de soulager le trafic aux abords des grands axes et ainsi favoriser le développement de la vie des quartiers avec la création de commerces de proximité.

### L'économie ville-littoral

La ville n'a pas encore saisi l'opportunité de renforcer sa proximité avec le littoral. La création de la marina de Boulari est une amorce à l'ouverture de la ville sur son littoral. La proximité de la zone d'activité de La Conception avec le fond de la baie de Boulari est l'opportunité d'envisager une thématisation de celle-ci autour de la notion de pôle de la mer. Le littoral de Plum est lui aussi en devenir, mais plutôt sous l'angle d'espaces et d'activités de loisirs.

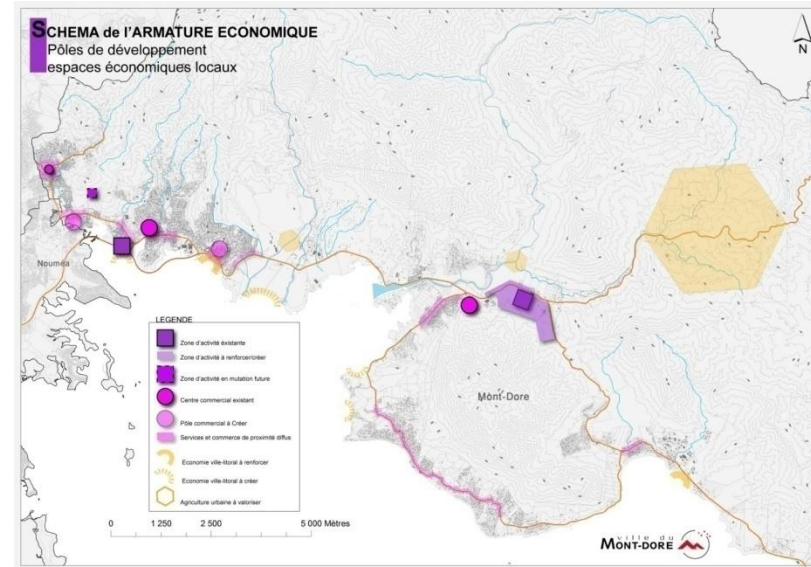


Schéma de l'armature économique du Mont-Dore (Source : ville du Mont-Dore)

L'observation du schéma de l'armature économique du Mont-Dore fait nettement apparaître l'influence de la RPN3 sur la localisation des zones commerciales et d'activités qui sont presque toutes situées à proximité de cet axe majeur. L'autre fait à souligner est la différence d'équipements économiques entre la partie Nord (bien fournie) et Sud (peu pourvue). Cependant, ces répartitions sont cohérentes avec les densités de population de ces deux espaces.

### III. Vers une ville où l'on vit: la question du logement

La commune du Mont-Dore est une ville où se rencontrent urbanité et ruralité. Le territoire regroupe des espaces urbains mais aussi ruraux, avec des réalités territoriales diverses :

- des quartiers Nord fortement urbanisés,
- des quartiers périphériques à dominante urbaine qui connaissent un fort développement,
- des territoires à vocation plus rurale.

La ville du Mont-Dore doit répondre aux besoins en termes de logement afin de favoriser un développement urbain harmonieux et une mixité sociale, tout en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.



Plus de 93% de la population du Mont-Dore vit en résidence principale. La commune du Mont-Dore dispose donc d'une population quasi permanente à gérer quotidiennement et n'a donc pas à se soucier de flux occasionnels liés à un nombre important de résidences secondaires. Le parc immobilier est quasi exclusivement caractérisé par des villas individuelles en dehors du centre-ville à Boulari. Néanmoins, la pression urbaine se fait sentir et il y a fort à parier que des immeubles prendront à l'avenir place au gré des opportunités foncières en plein milieu des espaces de villas. L'accueil incontournable de la densification peut se faire en choisissant une autre typologie architecturale, plus basse et plus compacte.

### III.A. L'état de la propriété et du locatif

Plus de 70% des habitants du Mont-Dore sont propriétaires de leur logement dont la typologie la plus présente est le F3 et le F4. Ensuite viennent les logements meublés qui représentent plus de 16% de l'ensemble. La donnée émergente est le goût des mondoriens pour la propriété foncière. Autre fait à souligner, cela signifie

que la population souhaite investir au Mont-Dore, ce qui témoigne d'une certaine qualité du cadre de vie de la commune.

Depuis la mise en place de la provincialisation en 1990, les logements reconnus conformes sur la commune du Mont-Dore représentent 13,5 % de l'ensemble de la production du Grand Nouméa, soit le plus fort taux communal de l'agglomération après celui de Nouméa. Cela reste tout de même faible d'autant plus que cette part tend à baisser depuis 2000. En effet, le mal logement ne se réduit pas pour autant au confort ou à la conformité des logements. La surpopulation des ménages, la vétusté de l'habitation, le taux d'équipement en électroménager et sanitaire sont autant d'autres critères qui comptent pour évaluer le confort d'un logement.

#### ***L'intégration des logements aidés***

Le SCAN a fixé des objectifs de proportion de répartition des logements aidés dans l'agglomération. Ils sont de 20% de logements très aidés et aidés, et/ou de 25% de logements comprenant en plus les autres typologies d'aides au logement.

Néanmoins, l'insertion des populations bénéficiaires des aides au logement ne se limite pas à saisir l'opportunité foncière disponible. Une bonne intégration de l'habitat aidé requiert aussi l'accès aux services publics, à l'emploi et particulièrement l'accès aisé aux déplacements.

De même qu'à l'échelle de l'agglomération qui s'étend de Tontouta à Prony il convient de relativiser les objectifs du SCAN face à la géographie du territoire des quatre communes. Il en est de même au Mont-Dore.

Ainsi, dans le groupe de quartiers nommé « la ville plurielle dans l'agglomération » (de Yahoué à Saint-Michel), l'objectif des 25% de logements aidés est atteint tandis que dans le reste de la commune, au Sud de La Coulée, l'objectif des 20% de logements très aidés et aidés ne l'est pas tout à fait.

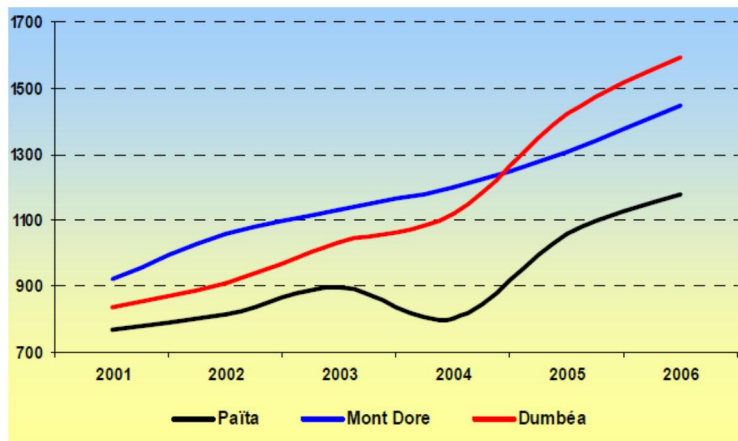
### III.B. Le prix de l'immobilier

#### Le locatif : une hausse constante des loyers

L'évolution des prix à la location, s'est sensiblement accélérée depuis 2005 sur le Grand Nouméa. La périphérie de Nouméa connaît les augmentations les plus fortes : un effet de rattrapage semble s'être engagé entre Nouméa et le Mont-Dore. Cette inflation repose sur une forte demande confrontée à une offre limitée par le manque de foncier. La multiplication de logements collectifs ces dernières années ne répond qu'en partie à cette contrainte, l'extension de l'agglomération semblant être privilégiée.

La part des locataires en 2004 était de 20,8% pour les résidences principales.

Si le nombre de locataires augmente sur la commune, cela vient directement de l'effet de la péri-urbanisation, du manque de foncier et des prix relativement chers sur Nouméa.



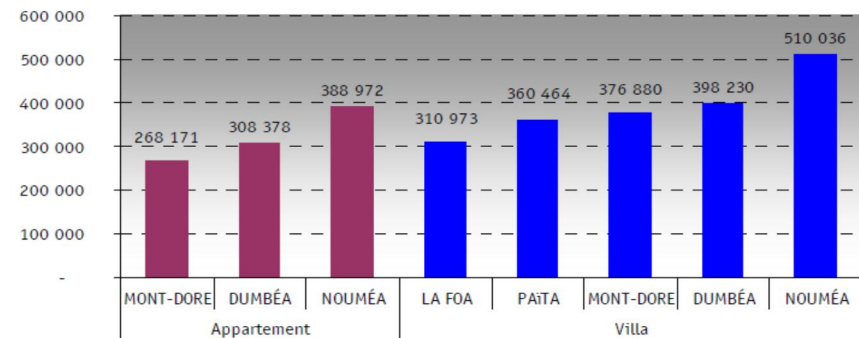
En 2001, le Mont-Dore faisait partie des communes où le prix du m² locatif était le moins cher du Grand Nouméa. Il était alors inférieur à 1000 F CFP/m² alors que la plupart des quartiers de Nouméa était entre 1300 et 1600 F CFP/m². Avec une augmentation totale du prix des loyers mensuels entre 2001 et 2006 de plus de 45% dans l'agglomération du Grand Nouméa, le marché locatif s'inscrit dans une tendance haussière.

Cette inflation est directement liée à la hausse des prix du mètre carré locatif qui s'accroît depuis 2005 (+9,5% en 2005 et +12,7% en 2006 en variation annuelle). Cette tendance se poursuit, puisque la progression des prix de la location immobilière sur la ville du Mont-Dore entre 2007 et 2008 a été mesurée à plus de 8%.

Actuellement, les loyers des appartements sont inférieurs d'environ 10% à ceux de Nouméa. Quant aux loyers des villas, ils sont inférieurs d'environ 16% à ceux de Nouméa.

#### L'accession à la propriété

Les loyers ayant fortement augmenté ces dernières années, investir dans l'immobilier apparaît encore plus comme étant un moyen de constituer un capital. Le manque de foncier disponible et le niveau des prix sur Nouméa bénéficient aux zones périphériques en termes de nouveaux habitants, mais ont pour conséquence un renchérissement sensible des coûts des logements. Toutefois, le Mont-Dore reste encore environ 10% moins cher que Nouméa. Le cadre de résidence plus attractif (superficie des terrains supérieure, villas individuelles) dans la périphérie semble jouer un rôle important dans cette évolution.



## BILAN DU DIAGNOSTIC

---

Le diagnostic de la commune du Mont-Dore a permis de mettre en exergue de nombreux enjeux auxquels le projet de ville va devoir répondre de la manière la plus juste possible. Repenser la ville c'est la rendre plus belle, plus solidaire et plus habitable.

Le Mont-Dore est une ville dynamique, sa population ne cesse d'augmenter. Plus de 25 000 personnes vivent sur la commune qui devrait en compter 30 000 à l'horizon 2020. La commune doit se préparer dès à présent à accueillir ces générations futures tout en absorbant le rééquilibrage de l'agglomération. Ce double enjeu nécessite des interventions à tous les niveaux : logement, économie, infrastructures et services.

De plus, la municipalité doit également entreprendre un travail de rééquilibrage de son propre territoire entre ses différents quartiers, notamment en développant un maillage inter-quartiers, relation physique (via les infrastructures) mais aussi sociale et économique, indispensable au développement harmonieux du Mont-Dore. Au final, la commune dispose de poches urbaines plus ou moins denses à articuler les unes par rapport aux autres en maintenant une ambiance paysagère rurale. La création d'un réseau de TCSP plus efficient devrait aider à tisser des liens entre les différentes entités du Mont-Dore et renforcer l'identité communale.

La ville du Mont-Dore doit ainsi mener des réflexions puis des actions sur trois fronts : son territoire, l'intercommunalité et son avenir, pour ne pas se retrouver dans une situation d'asphyxie qui nuirait à son développement.

Le Mont-Dore est une ville alternant l'urbain et le "rurbain", prise entre l'influence de son cœur d'agglomération, Nouméa, et les territoires naturels, verts, bleus, rouges, du Sud de la grande terre. Entre ses deux extrêmes, le Mont-Dore s'est créé une identité de « ville où il fait bon vivre », en particulier grâce à sa verdure et à la place qu'occupe l'environnement dans son paysage.

Cette image est à double tranchant. D'un côté cela lui procure une certaine attractivité, mais de l'autre elle se colle une étiquette de ville dortoir. Or, le Mont-Dore a vocation à être une ville où l'on "vit", donc où l'on travaille et où l'on consomme.

La question du logement est également au cœur de la problématique du développement futur de la commune. Victime de son engouement, la spéculation immobilière ne cesse de croître, tant sur le parc locatif que privé. De surcroît, la commune est toujours en retard sur les objectifs du SCAN en matière de logements sociaux (14% du parc immobilier actuel contre 20% recommandés par le SCAN).

Face à cet éventail de problématiques, le Mont-Dore détient des leviers pour agir en direction d'un développement durable maîtrisé.

La ville dispose d'une armature urbaine solide en termes d'équipements (notamment scolaires) et de pôles économiques, puisque la commune bénéficie de secteurs d'activité solides pourvoyeurs d'emplois (la construction par exemple). De plus, le cadre de vie est un atout à la fois pour attirer des résidents mais aussi des touristes et ainsi diversifier l'économie locale. Enfin, le Mont-Dore présente des réserves foncières importantes lui procurant du choix dans les stratégies de développement qui seront mises en place.

Le diagnostic a été réalisé à une échelle globale mais aussi par quartier. Le chapitre suivant traitant du projet de ville est dans la continuité de ce diagnostic et propose des méthodes de développement souhaitables à toutes les échelles.



RAPPORT DE PRESENTATION  
PARTIE II | LE PROJET DE VILLE



# CHAPITRE 1 : ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

## I. Vers une stratégie de développement maîtrisée

Le projet de ville marque les orientations que la ville du Mont-Dore a souhaité inscrire dans un projet urbain qui concilie équité sociale, développement économique et valorisation de l'environnement. Avec pour fils conducteurs la mixité et la qualité, les orientations générales ont pour objectif de réduire les inégalités urbaines.

### Un projet de ville ambitieux

Basée sur la croissance de la population qu'a connue la ville depuis une dizaine d'années, l'hypothèse démographique est d'atteindre environ 31 000 à 32 000 habitants en 2020. Il va donc falloir répondre aux besoins de ces nouveaux arrivants.

Pour ce faire, les préconisations portent sur différents points :

#### Un tissu urbain structuré, diversifié et attractif :

- En étant à la fois exigeant sur l'armature urbaine (structuration des espaces publics, répartition des équipements, services et commerces, organisation des déplacements, transports en commun, cycles, voitures,...) et suffisamment souple pour s'adapter à l'évolution de l'agglomération ainsi qu'aux évolutions socioculturelles.
- En cherchant l'équilibre entre optimisation des surfaces bâties et mutables et pérennisation des espaces naturels, dans le but de satisfaire les besoins de la population (hypothèse démographique, besoin en logements, réalisation d'équipements).
- En veillant à la croissance de l'emploi et à sa diversification par l'accueil d'activités nouvelles, notamment du tourisme via le développement du

littoral, ainsi qu'au maintien des activités traditionnelles compatibles avec l'environnement urbain, au développement de l'agriculture en « ville ».

#### Un environnement valorisé

- En intégrant des objectifs de préservation et d'amélioration de la biodiversité et de valorisation des parcs, jardins, places et squares, reliés par des espaces publics de qualité au sein d'une trame verte inscrite dans un maillage d'agglomération.
- En adaptant les formes urbaines aux modes de vie océaniques et en intégrant des objectifs de haute qualité environnementale (adaptation des normes HQE aux constructions et aménagements futurs).
- En donnant la priorité aux transports publics, au vélo, à la marche à pied et à la réduction du trafic automobile dans la politique des déplacements.
- En valorisant le paysage dans tout ce qui s'offre à la perception et que l'on appelle paysage du lieu (largeur des rues, hauteur des constructions, traitement des espaces, vues sur le grand paysage,...).

#### Une ambition qualitative forte

- Repositionner l'espace public comme étant le cœur de la vie urbaine et l'aménager selon cette ambition : créer du lien, une identité aux espaces public par du mobilier urbain, des végétaux, des formes simples, des lieux ouverts aux usagers.

### L'atout des zones leviers

La capacité d'accueil actuelle résiduelle d'habitants supplémentaires au Mont-Dore est de l'ordre de 2600 habitants, soit 10% de sa population. Comment ce potentiel s'exprime-t-il à l'échelle du quartier?

### Boulari



Photographie, nouvelles résidences à Boulari

Le projet de pôle des solidarités est une conséquence de la montée en puissance du centre-ville et des besoins de la population. Il s'agit de clarifier la lisibilité et d'améliorer la qualité des services sociaux dans un centre-ville contemporain fonctionnel en favorisant l'insertion du plus grand nombre d'habitants.

### Pont-des-Français : dans le prolongement évident du développement économique de Nouméa et de Dumbéa

La mutation et la densification du secteur du Pont-des-Français le long de la RP se confirment avec l'accueil d'un centre commercial, d'une station service ainsi que d'autres commerces et activités qui profitent de ces locomotives. Cette dynamique s'étend du Pont-des-Français jusqu'à *Kenu-in* à Koutio, il s'agit en effet du même « système urbain » dont le Mont-Dore profite. Le PUD confirme cette tendance qui se poursuit jusqu'à La Conception.

### La Conception : un potentiel à ne pas rater

La zone d'activité de La Conception, située en cœur de ville et proche d'une mise à l'eau, offre un gros potentiel de considération de l'espace comme un « pôle de la mer » à l'échelle de l'agglomération. Un des risques de cette zone serait qu'elle bascule en zone commerciale et qu'elle cannibalise les projets du centre-ville, ainsi que la mutation de Pont des Français. Le phasage et le marché en seront l'arbitre.

### La Coulée : une mixité des secteurs d'activité

La zone d'activité de La Coulée tarde à devenir attractive. C'est néanmoins dans cet espace de fin (ou de début) d'agglomération qu'il paraît opportun de conforter pour le long terme la capacité d'accueil d'entreprises. Les activités artisanales et le petit industriel seront implantés dans les zones d'activités existantes et futures, tandis que le tertiaire et le commercial pourront être implantés le long de la RP, côté vallée de La Coulée pour animer l'entrée de ville.

### Le Vallon-Dore : une réserve foncière

Le Vallon-Dore constitue une véritable réserve foncière à l'échelle de la commune, dont l'urbanisation doit être maîtrisée et se confirmer dans le tissu existant. Sa capacité d'accueil maximum pourrait atteindre près de 5000 habitants. L'étude préalable relative à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), lancée en 2009, a défini un schéma d'aménagement du secteur en localisant les quartiers d'habitat résidentiels et les équipements publics. Le réservoir du Vallon-Dore est un équipement d'accompagnement et de sécurisation de la zone en termes d'adduction d'eau potable (AEP). La salle omnisport du Vallon-Dore est quant à elle un équipement d'accompagnement de la croissance urbaine de la partie Sud de la ville. Le zonage proposé dans le PUD permet d'ouvrir peu à peu ce secteur à l'urbanisation, d'en contrôler les effets, mais également de dessiner les contours d'un véritable aménagement de ce secteur.

### Le pôle de Plum

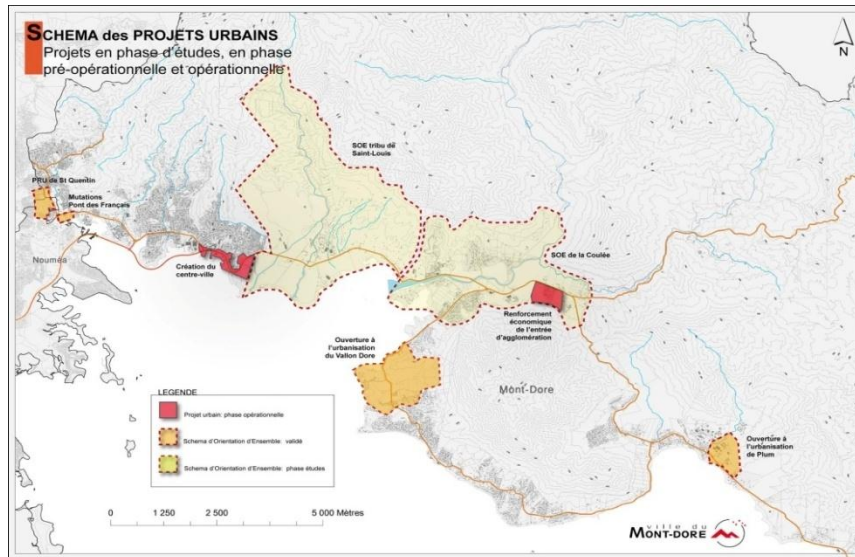
Les prévisions de développement de Plum évaluent une croissance de la population de plus de 1000 habitants dans les années à venir. La dynamique de ce quartier est liée à des facteurs externes comme l'activité militaire ou encore la mise en place de transports en commun performants (TCSP jusqu'à Boulari et navettes maritimes).

### Les espaces agricoles : inviter la nature en ville

Lorsqu'on fait muter une terre agricole, on perd la ressource pour toujours. Ces zones doivent être préservées de la pression foncière qui va s'opérer conjointement avec les besoins croissants de logements. L'outil PUD peut répondre à cette orientation. En choisissant le niveau de tolérance souhaité, il préserve ces espaces en ville et les confirme dans le milieu naturel.

## II. Accompagner la mutation de certains territoires

L'ambition du projet de ville est aussi de travailler à la requalification des espaces et de faire émerger les potentialités et les richesses des différents quartiers.



### Les terres coutumières de Saint-Louis

Le regard sur la tribu de Saint-Louis sous l'angle de l'aménagement a pour but de remettre à jour la richesse de son sol, de son paysage, de ses qualités résidentielles et de son passé. Il s'agit d'un travail à faire partager aux habitants. La mise en valeur de la tribu par elle-même, avec le soutien des collectivités si elles le souhaitent, et sur la base d'un Schéma d'Orientation d'Ensemble (SOE), répond à une échelle de temps longue. On rappelle que le SOE n'a aucune valeur administrative, mais il s'efforcera d'être porteur d'avenir pour tous (voir étude en annexe). La mise en valeur de la vallée de la Thy, répond quant à elle au croisement des orientations du SCAN et des potentiels d'aménagement et de mise en valeur révélés par le SOE, sans oublier le travail social indiscutable à mettre en place.

### La Coulée, un potentiel pour l'aménagement de loisirs

Le Schéma d'Organisation d'Ensemble (SOE) du quartier de La Coulée (voir en annexe) met en évidence le fait qu'il n'y a pas d'intérêt à bouleverser la densité d'habitat actuelle, mais que le quartier est en revanche assez peu mis en valeur, plutôt obsolète en termes d'équipements de base, et surtout complètement méconnu des personnes extérieures. En outre le SOE nous invite à prendre conscience que la vallée de La Coulée pourrait être un espace naturel à aménager comme équipement de loisirs à l'échelle de l'agglomération

### Plum, un territoire en devenir

Le Schéma d'Organisation d'Ensemble de Plum apparaît suffisant pour alimenter le PUD et cadrer les investisseurs qui pourraient se présenter à court terme. En revanche, l'attractivité des grandes parcelles libres du côté du parc de Carcassonne se renforce. Les décisions de créer ou non des navettes maritimes pourraient modifier structurellement le potentiel urbain de tout le Sud.

## III. Les enjeux de la ville de demain

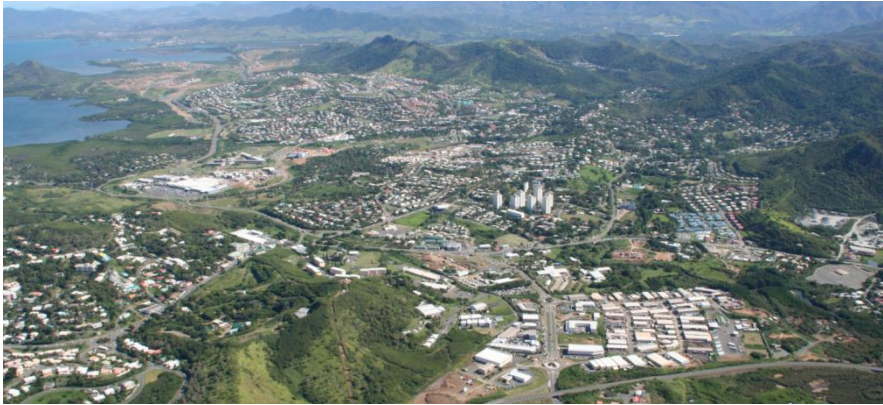
Le Mont-Dore doit faire face aux besoins présents de son territoire tout en se projetant dans l'avenir. Le projet urbain, comme le renouvellement de Saint-Quentin, est un programme qui permet de répondre à ces difficultés.

### Le développement de la ville du Mont-Dore dans l'agglomération

Bien que la ressource pour accueillir de nouveaux habitants soit suffisante et bien cadrée, deux opportunités de création de nouveaux espaces s'offrent à la ville à moyen terme.

#### Le projet de renouvellement de Saint-Quentin et de ville-rivière

En marge des projets mondoriens, le projet de renouvellement urbain de Saint-Quentin devrait être un élément moteur pour la densification et la modernisation de tout le secteur élargi. Ce projet devrait contribuer à ce que la composition urbaine d'ensemble du secteur se voit favorablement impactée dans les quartiers de Yahoué (résidentiel, espaces publics) et du Pont-des-Français (activités).

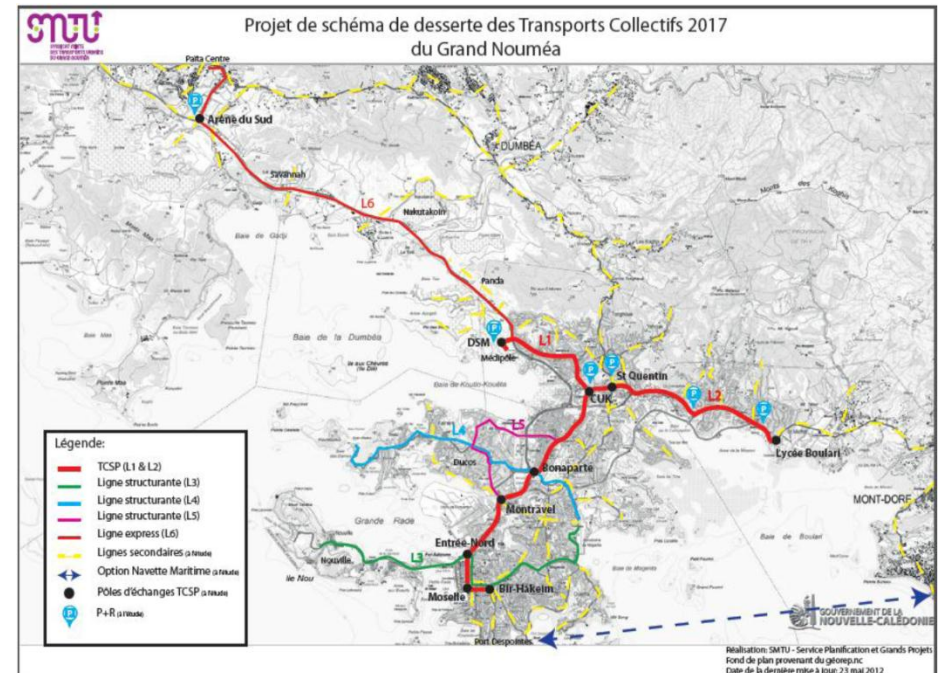


Ce formidable élan de renouvellement urbain de Saint-Quentin peut servir également de levier à la mise en valeur de la vallée de la Yahoué au travers d'une opération de mutation et de renouvellement urbain. L'idée est de créer le premier espace public et résidentiel sur des berges de creek dans la ville. Cette mission pourrait être élaborée en partenariat avec le principal bailleur social bien implanté dans le secteur et/ou avec le Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa dans une logique d'extension du périmètre de renouvellement urbain de Saint-Quentin.

#### La ville-mobile : repenser les transports

A la frange de la question des déplacements et de celle des loisirs urbains, la création de parcours piétons et vélos est toujours bien perçue par les habitants. C'est la ville-mobile. Le travail est de longue haleine compte tenu de la complexité des espaces nécessaires à la création de ces parcours de circulation douce. En conséquence, il apparaît cohérent de se doter en amont de plans de référence des déplacements doux, avec déclinaisons opérationnelles lorsque c'est possible. Nous proposons deux séquences spécifiques : la séquence Ouest, de Pont des Français jusqu'à Saint Louis, et la séquence Sud, depuis La Coulée vers le Vallon-Dore et jusqu'à Plum.

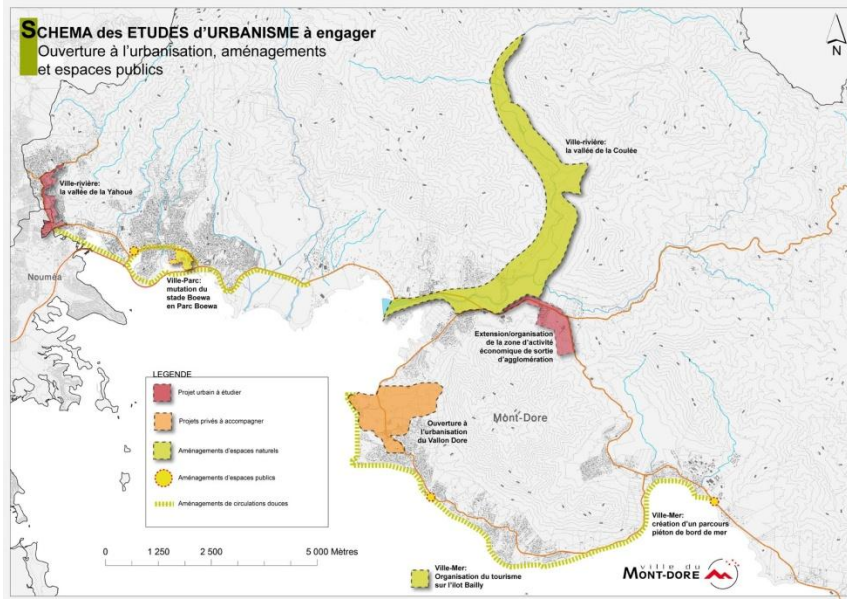
Cette réflexion est complémentaire des études menées par la SMTU pour insérer un TCSP sur la route provinciale depuis Saint-Michel jusqu'à Nouméa. Le schéma suivant montre l'organisation des transports en commun ainsi que la localisation pressentie des pôles d'échanges et des parkings de rabattement.



Enfin, des études d'opportunité sur la mise en place de navettes maritimes ont été menées pour relier le Sud du Mont-Dore à Nouméa. Le PUD permettra le cas échéant d'accueillir les infrastructures nécessaires sur le site de touché maritime identifié à la lisière de Mont-Dore Sud et du Vallon-Dore.

## Cadre de vie et actions de proximité

### La création des espaces de loisirs



### La ville-rivière

Le concept de ville-rivière peut aussi se décliner dans une version « grand paysage » sur la Coulée. Nous proposons d'appréhender ce quartier comme une grande coulée verte et bleue aux portes de l'agglomération. La pratique de loisirs « de brousse » en ville permettrait de créer un nouvel équipement de ce genre sur la partie Est de la ville, mais aussi de désenclaver progressivement les espaces habités de La Coulée par des pratiques nouvelles.

### La ville-parc

Concevoir la mutation du stade Boewa en parc. C'est le concept de ville-parc. Aujourd'hui la fréquentation de ce bel espace est quasi exclusivement liée à la fréquentation des équipements eux mêmes. Or, compte tenu de l'espace généreux

et de sa situation en pleine ville, il pourrait être aménagé comme un jardin public dans lequel se trouvent des équipements. Ainsi, tous les espaces extérieurs seraient paysagers, à l'ombre d'une grande forêt partout où la plantation d'arbres serait possible. Un travail sur la redéfinition des perméabilités des limites viendrait compléter le repositionnement de l'espace afin d'identifier cette nouvelle identité de ville-parc.

### L'aménagement de l'espace public comme lieu de repère

La création de la place du centre-ville est une première en tant qu'espace public urbain et minéral, aux usages multiples mais surtout à forte capacité d'identité et de repérage de la ville. Il est possible d'étendre cette logique par la mise en valeur de petits espaces publics dans les quartiers. Ainsi, la ville serait ponctuée par des respirations, par des vides qui deviendraient des éléments de repères dans la ville compacte, supports de pratiques diverses : lieux de rencontres, événementiels, équipements de sport-loisirs-santé, fêtes de quartiers,... Choisir les espaces cibles doit être partagé par tous. Néanmoins, trois points se distinguent : à l'entrée de Robinson, sur le littoral de Mont-Dore Sud et à la base nautique de Plum.

### La création des pôles d'activités

Les activités du Mont-Dore étaient historiquement réparties dans les quartiers. Aujourd'hui, des choix volontaires sont faits pour progressivement extraire toutes les activités nuisibles des quartiers et les relocaliser en dehors des espaces résidentiels. La zone d'activité de La Coulée répond à ces choix. La zone d'activité de La Conception est plus urbaine et offre de surcroît le formidable atout d'être à proximité d'une cale de mise à l'eau.

## Qualité de vie et action globale

### La conciliation du développement de la ville et de la protection de l'environnement pour une ville durable

Dans une même logique de ville à vivre inscrite dans le développement durable, le Mont-Dore s'engage sur l'efficacité énergétique. L'opération de requalification de l'éclairage public en est une illustration forte.

#### Poursuivre des actions en faveur de l'égalité des chances et de l'équité territoriale

En ce qui concerne les actions de politique de solidarité et d'égalité des chances, les objectifs de « bien vivre au Mont Dore » sont poursuivis et renforcés. Il s'agit de mesures de prévention par des actions culturelles, sportives, sociales, socio-éducatives, de médiation, d'animation de proximité et d'accompagnement éducatif.

En l'absence de géographie prioritaire (une absence justifiée et cohérente avec la typologie de la ville), ces actions ont une portée communale, elles se développent sur tout le territoire urbanisé et ne sont donc pas rattachées directement à tel ou tel projet urbain ou quartier spécifique. Elles répondent à l'équité territoriale et sociale : renforcement des équipements publics qui garantissent une action de proximité.

### **IV. Les orientations retenues pour le Grand Sud**

La ville a choisi d'étendre la portée du PUD à tout le Grand Sud, bien que très peu urbanisé. Plusieurs enjeux d'aménagement marquent le devenir de cet espace : des enjeux environnementaux, miniers et industriels, mais aussi patrimoniaux, agricoles ou encore touristiques.

#### **Les ressources du Grand Sud**

Le Grand Sud présente de nombreux écosystèmes d'intérêt patrimonial qui ont été repérés par les services provinciaux compétents. De même, la qualité des terres permet le développement de l'agriculture et de la sylviculture dans les vallées les plus riches. Une ferme aquacole contribue à l'activité économique dans la baie N'Go.

Du point de vue patrimonial, le village de prony constitue un des sites historiques les mieux conservés du Mont-Dore, et on peut aussi citer la maison Pérignon à l'embouchure de la rivière des pirogues.

Enfin, le Grand Sud est aussi une exceptionnelle terre de ressources minières, en particulier de nickel. Une usine visant à produire plusieurs dizaines de milliers de tonnes de nickel annuellement est d'ailleurs en activité.

L'ensemble de ces richesses permet au Mont-Dore d'offrir un site touristique très varié. Des équipements de type hôtel ou gîte existent et d'autres projets sont à l'étude.

Il n'est néanmoins pas recherché d'ouverture à l'urbanisation dans le Grand Sud, qui est donc classé en différentes zones naturelles spécifiques, adaptées à chaque enjeu.

### **La recherche de l'équilibre entre les enjeux**

Le choix de zonage et de règlement a pour objectif de contribuer à l'équilibre entre la valorisation économique et la préservation de l'environnement.

Ainsi, Les concessions minières bénéficiant d'une autorisation d'exploitation sont toutes classées dans un zonage spécifique compatible avec leur activité.

Les zones agricoles quant à elles ont été largement dimensionnées afin de permettre le développement de cette économie aux portes de l'agglomération.

Entre ces deux types de zones marquées par l'activité économique, la zone naturelle protégée propose des espaces tampons et des corridors écologiques à grande échelle pour préserver les milieux.

Les besoins en matière de prospection minière et d'équipements touristiques sont pris en compte dans toutes les zones. Le Code minier et le Code de l'environnement, en tant que documents supra-communaux, complètent le dispositif.