

Ville du Mont-Dore

Projet urbain du Vallon-Dore

Etudes préalables à la création d'une zone d'aménagement concerté _ Août deux mille dix



Table des matières

1_Introduction	3
1.1_Logique foncière et réglementaire :.....	3
1.2_La création de l'EcoVillage du Vallon-Dore	4
2_Etat initial	4
2.1_Le site	4
2.2_Foncier	5
2.3_Situation du périmètre d'études dans le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) du Mont Dore	5
2.4_Situation géographique.....	6
2.5_L'eau et les risques.....	7
2.6_La nature	9
2.7_Le bâti existant	10
2.8_Projets en cours	10
3_Zones urbanisables	11
4_Une conscience habitante	12
4.1_Concertation et connaissance du site	12
4.2_Concertation et développement durable.....	13
5_Présentation du projet	15
5.1_Programme d'urbanisation général	15
5.2_Maillage et hiérarchisation des voies	16
5.3_Plan d'aménagement de l'opération	19
5.4_Schéma des réseaux primaires	22
5.5_Estimation des travaux par ratio :	26
6_Redéfinition du périmètre	27
7_Conclusion	28

1_Introduction

La commune a souhaité évaluer l'opportunité de mettre en œuvre une procédure de Zone d'Aménagement Concerté pour accompagner et maîtriser l'urbanisation du quartier du Vallon Dore conformément à la délibération n°86/08/VIII du 27/08/2008.

La pression immobilière et foncière certaine sur le quartier, présentant des caractéristiques évidentes en bénéficiant d'atouts majeurs comme l'espace disponible, des ressources environnementales, oblige la Mairie à accompagner et maîtriser le développement du quartier.

Pour cela, une phase de concertation générale et de propositions a été menée par la Ville conduisant au plus large consensus possible.

C'est à travers ce processus et l'analyse de la potentialité du quartier que le groupement NC Project, l'atelier Philippe Madec, le groupe Signes et Théome prépare, en collaboration avec la commune, un programme d'aménagement garantissant une cohérence dans le développement futur du territoire du Vallon Dore.

Cette étude, qui pourra servir de base à un dossier de création de ZAC, s'organisera comme suit :

- En premier lieu, on exposera la situation du Vallon Dore d'un point de vue géographique et urbanistique du projet ainsi que de son milieu naturel, de ses équipements et infrastructures,
- En second lieu, les thèmes abordés lors des concertations seront synthétisés,
- Puis, on présentera globalement le projet afin de montrer son intégration au milieu naturel, les types d'habitats proposés, sa compatibilité avec le P.U.D, sa démarche urbanistique intégrée et résolument tournée vers l'avenir ; suivra une description du maillage et de la hiérarchisation des voies du projet ainsi que des réseaux et équipements publics.

1.1_Logique foncière et réglementaire :

Le projet d'aménagement du Vallon-Dore s'appuie sur **une configuration d'aménagement urbain concertée** associant la collectivité pour tout ce qui concerne les espaces communautaires ou publics, les réseaux et les services, qui implique une privatisation à la parcelle (tant destinée à l'habitat individuel qu'à l'habitat collectif ou encore aux commerces et aux équipements publics).

Cette configuration doit donc « offrir à l'urbanisation des terrains convenablement desservis et équipés » et permettre un développement suffisamment souple pour répondre aux besoins des populations à court, moyen et long terme ». La procédure de ZAC permet aux personnes publiques de réaliser des opérations d'aménagement urbain pour des programmes diversifiés de logement et d'activités tout en réalisant conjointement les équipements publics d'infrastructures et de superstructures rendus nécessaires par l'augmentation de la population et l'urbanisation.

Elle nécessite un véritable partenariat entre la collectivité, les opérateurs publics et privés.

Au Vallon Dore, cette configuration amène à une viabilisation « en réseau hiérarchisé » qui est une trame dans laquelle l'espace public est réfléchi en même temps que le programme d'urbanisation avec une combinaison étendue à l'ensemble du périmètre entre les réponses au besoin de logements et celles en matière d'équipement, de réseaux et de services. Elle implique que les abords de la route principale, qui assurent à la fois le transit et la desserte ne soient pas le seul cœur d'urbanisation. La relation entre la zone à urbaniser et le littoral devient le complément essentiel du développement urbain.

1.2_La création de l'EcoVillage du Vallon-Dore

Le projet urbain du Vallon-Dore n'est pas un projet d'aménagement en extension de secteur aggloméré, compte tenu de son éloignement important de tout centre regroupant des services et des commerces.

Le projet urbain du Vallon-Dore, sous forme de ZAC ou non, vise à la création d'un village.

A cette fin, « aménager » signifie « ménager ». Ménager : prendre garde au site dans toute sa richesse, naturelle et humaine, et inventer ensemble les caractéristiques d'un urbanisme éco-responsable néo-calédonien au Mont-Dore, ***une installation d'un nouvel établissement humain respectueux des cultures et de la nature, protégeant l'homme des risques naturels ou induits par ses actions passées, et lui offrant des conditions de vie pérennes.***

Ces dispositions peuvent être respectées dans les deux configurations, l'éco-responsabilité pouvant être une qualité « commerciale ».

Sans doute cette proposition répondra-t-elle à la question citoyenne de « l'image du quartier », mais pour nous il ne s'agit pas seulement d'une image, même si cette conception produit une visibilité, il s'agit d'abord d'une autre manière de vivre un village.

2_Etat initial

2.1_Le site

La commune du Mont-Dore est voisine de la commune de Nouméa, située au Nord Est de celle ci. Elle s'étend jusqu'à l'extrême Sud de la grande Terre sur une superficie de 643 km².

Le Vallon Dore, quant à lui, se situe entre le quartier de La Coulée et le quartier du Mont-Dore Sud sur une superficie de 547 hectares.

Le Vallon Dore se partage entre le littoral et la montagne. La commune possède 60 km de côte. La zone d'étude préalable a été réduite à environ 200 hectares.

2.2_Foncier

Les 3/4 du territoire, inclus dans ce périmètre, appartiennent à des propriétaires privés.

Les plus gros propriétaires sont la famille Fichter possédant environ 45% de la zone et Sunset Promotion avec 13%.

Seul 4% de la zone appartiennent à la Mairie du Mont Dore.

7% appartiennent à l'état et correspondent aux deux zones de mangroves.

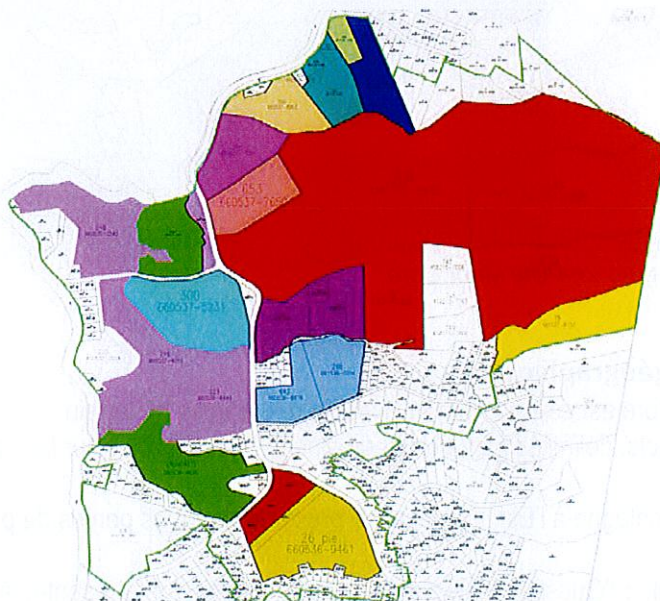


Figure 1 : Répartition foncière du site (Source Biotop Mars 2010)

■ Famille Fichter et Escanecrabes	■ Sirot	 Autres petits propriétaires
■ Commune Mont-Dore	■ Armand	 Limite périmètre d'études
■ Etat	■ SCI La Corniche du Mont-Dore	
■ Sem Agglo	■ GDPL	
■ SIC	■ Rey-Videault	
■ Eglise J-C des Derniers Jours	■ SCI de la Rue de la Pointe d'Och	
■ Sunset Promotion	■ Niutoua	

2.3_Situation du périmètre d'études dans le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) du Mont Dore

Le périmètre d'étude préalable est concerné par essentiellement 2 zones du PUD :

- La zone NAB (zone naturelle d'urbanisation future)
- La zone UB (zone résidentielle)

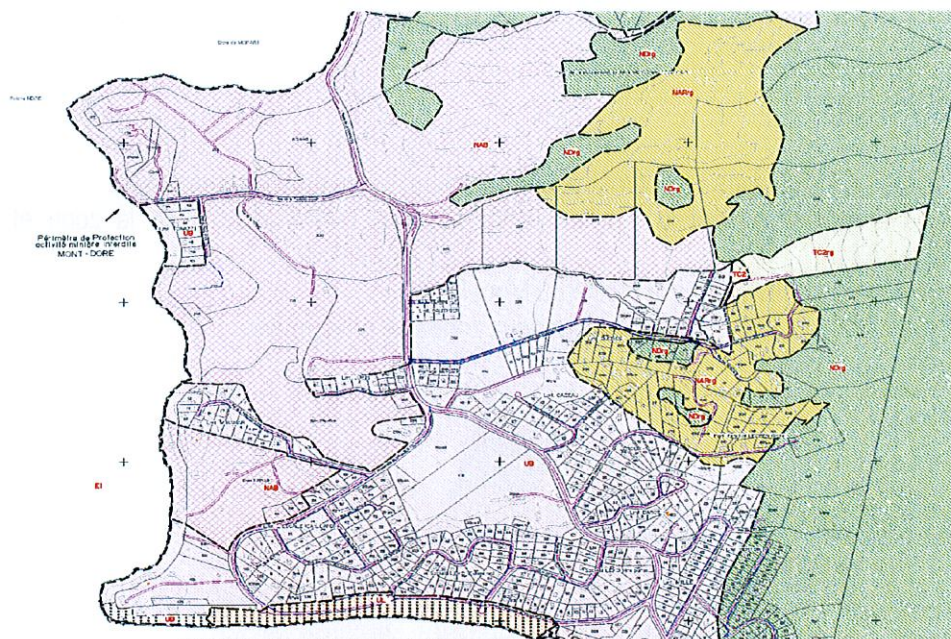


Figure 2 : PUD Mont Dore

2.4_Situation géographique

L'urbanisation du Vallon Dore est essentiellement liée à la géographie du terrain.

Deux paysages bien distincts, délimités par la route provinciale, sont visibles sur la zone d'étude :

- Un paysage de montagne à l'Est. Ce paysage présente de fortes pentes de part et d'autres des 2 lignes de crêtes.
- Un paysage littoral, à l'Ouest, relativement plat. Trois buttes sont présentes à l'Ouest de la RP, sur la frange littorale. (pointe d'Och, butte arasée et la butte que l'on nommera Lafleur)

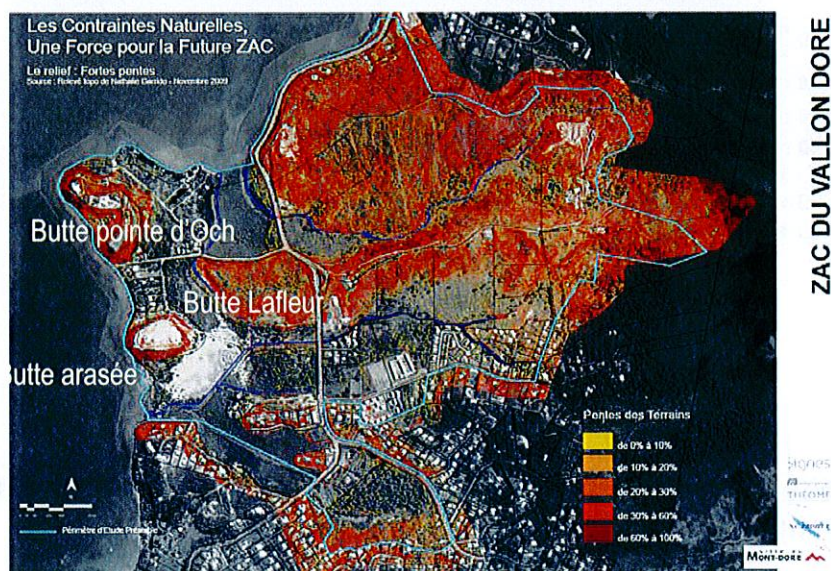


Figure 3 : Carte des pentes

La cartographie des pentes montre que la partie frange littorale présente des pentes faibles comprises entre 0 et 10%.

Les fortes pentes, 30 à 60%, sont localisées essentiellement au niveau des flans Nord des deux reliefs.

Ces fortes pentes impliquent un aléa glissement de terrain important et un aléa de glissement moyen :

- risques forts de glissement de terrain (zone inconstructible sauf pour accès et aménagements de nature à réduire les risques):

- Versants Nord et Ouest du relief 1 de la parcelle Fichter,
- Extrémités du versant Sud Est du relief 1,
- Versant Nord du relief n°2,
- Quelques zones dans le secteur Sud de la Briqueterie.

- risques moyens (Construction possible sous réserve de mesures spéciales de protection gestion des eaux rigoureuse et de respect de la végétation) :

- dans le secteur Sud de la Briqueterie (hors de la zone stricte de la ZAC)
- Zone Nord Ouest à cheval entre les deux reliefs 1 et 2 sur la parcelle Fichter.

Le reste de la zone est concernée par un risque faible correspondant aux zones alluvionnaires de faibles pentes.



Figure 4 : Carte aléa géotechnique (Biotop Mars 2010)

2.5 _L'eau et les risques

Au Vallon-Dore, la problématique hydraulique est fondamentale et s'impose comme fondatrice de tout projet d'aménagement.

C'est l'eau qui a fabriqué et fabrique encore le site, c'est elle qui organise la rencontre entre la montagne et la mer : trois creeks ont rempli de leurs alluvions un secteur côtier et généré deux baies et leurs mangroves.

Les deux zones de mangroves constituent les exutoires naturels des creeks.

L'état actuel montre que de nombreux ouvrages et secteurs urbanisés déjà réalisés concourent à une augmentation du niveau des eaux et que certains secteurs sont même installés dans des secteurs d'aléas, y compris d'aléas très forts.

Deux études hydrauliques ont été réalisées sur demande de la Mairie.

- Etude de Sogreah en 2010 concernant le creek du Nord.
- Etude de Soproner en Mai 2010 concernant les creeks Sud.

Ces études font apparaître le caractère inondable important de la zone d'étude préalable.

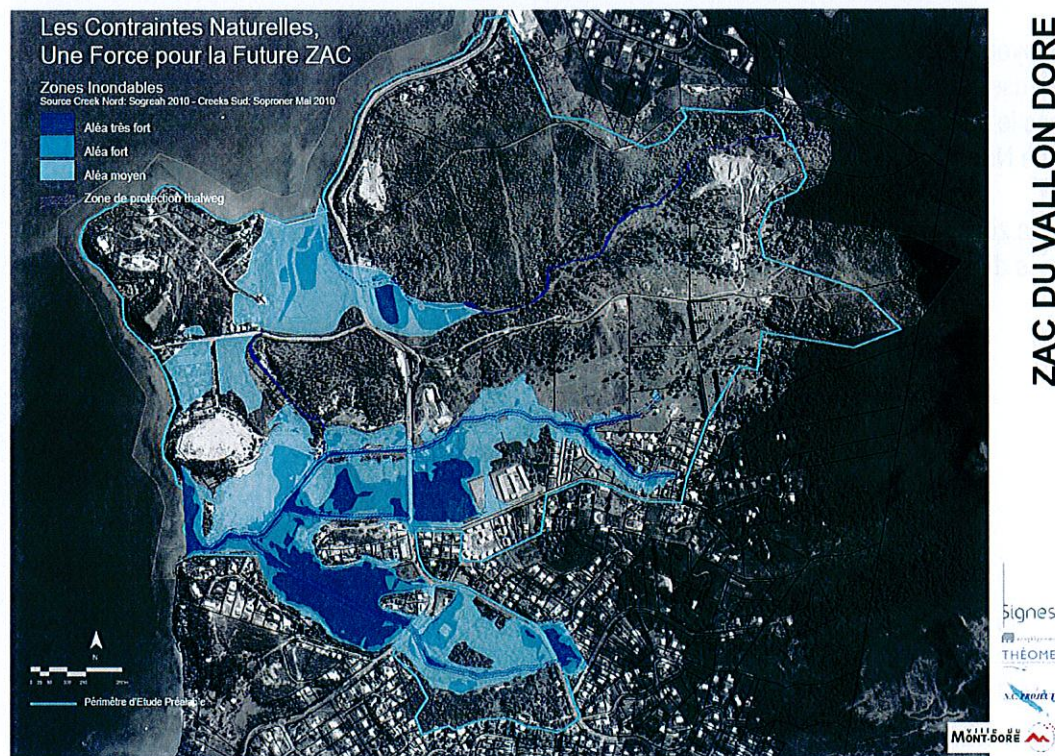


Figure 5 : Carte aléa inondation (Sogreah 2010, Soproner Mai 2010)

L'étude Soproner montre qu'au niveau des creeks Sud, les ouvrages sont sous dimensionnés et largement submergés dès la crue quinquennale. Les capacités des différents ouvrages sont minimales.

La route de la Corniche, de part son profil en long, provoque une surinondation des terrains amont. La présence de végétation importante ne fait qu'aggraver le phénomène.

La position basse de la plaine alluviale produit une situation critique pour les terrains à l'Ouest de la RP.

L'effet d'un risque conjuguant : grande marée, cyclone et forte précipitation peut être dévastateur sur un site littoral aussi bas et recevant trois creeks.

Il est nécessaire de fixer une altimétrie des rez-de-chaussée à respecter dans les parties dites « plaine », pour se prémunir de tout risque d'inondation par la mer.

2.6_La nature

La grande qualité de ce site naît de la forte présence d'éléments de nature : la montagne et la mer, les creeks et les mangroves, les forêts sèches et une faune spécifique.



Figure 6 : Carte espaces naturels remarquables (Biotop Mars 2010)

Si le projet urbain a pour objectif de préparer un nouvel établissement humain, il doit tenir compte de ces qualités du site afin de les préserver et par conséquent de maintenir ce contexte si favorable pour le quartier à venir.

En outre la relation étroite en Nouvelle Calédonie, entre l'Île et le lagon, ce patrimoine des néo-calédoniens et de toute l'humanité, nécessite de porter une grande attention à cette relation entre établissement humain et nature.

Il s'agit de retrouver ces conditions de coexistence apaisée, et d'inventer des lieux publics qui en seront riches.

Le respect de ces objectifs devient délicat voire impossible dans une configuration privatisée sans une adaptation de la géographie des zones privatisées aux contraintes d'écoulement et au caractère inaliénable de la zone littorale.

2.7_Le bâti existant

Un axe structurant, la Route Provinciale, coupe la zone en deux. Trois axes secondaires partent de celui-ci et se termine en cul-de-sac. Aucun maillage n'est présent.

Il apparaît un manque d'organisation d'ensemble et une absence de centralité de quartier. Le tissu urbain est localisé sur le littoral, le long de la route de la Corniche ainsi que quelques poches plus en pied de montagne notamment pour le quartier de la Briqueterie.

Plusieurs types de bâtis existent sur la zone d'étude :

- un bâti résidentiel et parsemé très important. En effet, Biotop met en évidence dans son étude que sur plus de la moitié des parcelles présentes sur la zone d'étude, les constructions occupent 0,05 à 0,25 % de la surface de la parcelle.
- un bâti collectif composé des résidences « Les Soléanes » et « Arue » en construction, très restreint.
- un quartier d'équipement public
- quelques commerces diffus le long de la RP.
- deux zones de squats au Nord et le long du creek du Sud.

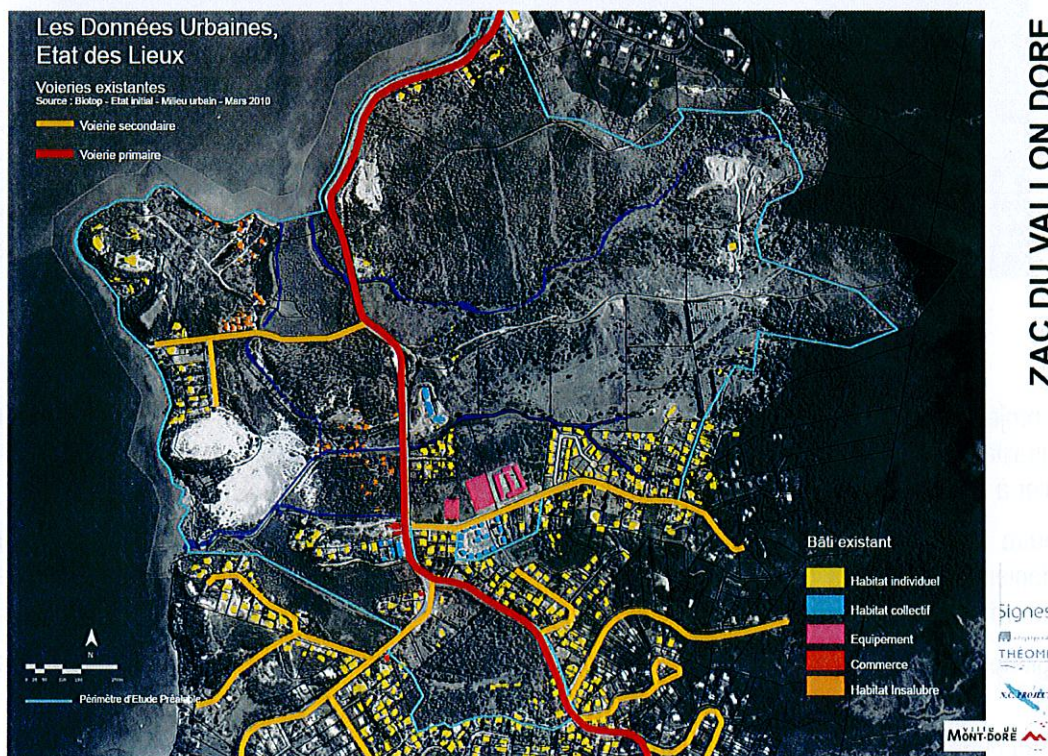


Figure 7 : Carte bâti existant (Biotop Mars 2010)

2.8_Projets en cours

Quatre projets de collectifs sont en cours :

- Mopelia au droit du groupe scolaire et de l'ancienne briqueterie (27 logements aidés de la SEM Agglo),
- ARUEde la SEM Agglo, 36 logements aidés,

- Le projet Les jardins du Mont-Dore, de 144 logements collectifs et 31 lots viabilisés, a été mis en attente par la Mairie du Mont Dore,
- Un projet de création d'un lotissement, par Sunset Promotion, en remblai de la mangrove est également en projet depuis 1996. Le projet n'a pas été accepté à l'heure actuelle par la Mairie du Mont Dore.

Les lotissements existants ou en projet sont conçus comme des entités en soi, des culs-de-sac, sans lien même piéton les uns avec les autres et pénalisent la possibilité d'aménagement des terrains avoisinants.

3_Zones urbanisables

La réalisation de l'état des lieux a permis de mettre en exergue les zones concernées par les différents aléas.

Aussi, il en ressort des zones urbanisables à forts potentiels et des zones urbanisables avec mesures conservatoires.

Ces dernières sont présentes notamment entre les deux branches du creek Sud et en amont du lotissement Gauthier. Elles sont sur des terrains en aléa inondation moyen à fort.

Ces zones sont donc urbanisables sous réserve de mettre en œuvre des dispositions constructives particulières permettant la mise en sécurité des personnes (rez de chaussée surélevés, remblais avant construction, ouvrages hydrauliques....).

Aussi, **Soproner préconise de laisser une bande de 15m de part et d'autre du cours d'eau minimum ou 30m que d'un côté afin de disposer du foncier nécessaire à d'éventuel recalibrage des cours d'eau ou d'ouvrages hydrauliques.**

Ceci est plus contraignant, mais nécessaire, que le PUD du Mont-Dore qui impose :

- qu'aucune construction ne peut-être édifiée à moins de 6 mètres des cours d'eau,
- un marche pied de 4 mètres de part et d'autre d'un cours d'eau. Ce marche pied doit être laissé libre d'accès à la puissance publique en vue de l'entretien et de la surveillance du cours d'eau.



Figure 8 : Carte zone urbanisable

4_ Une conscience habitante

Tout d'abord il s'agit d'entendre, avec la municipalité du Mont-Dore, la conscience habitante, connaissance citoyenne du Vallon-Dore.

Le résultat des quatre réunions de concertations montre une conscience habitante précise, très juste sur la situation actuelle, et dans le même temps comportant des lacunes quant aux enjeux d'un développement durable sur leurs territoires.

Dans les différentes séances de concertation, on voit apparaître les idées suivantes, les unes viennent de la connaissance du site par leur vie quotidienne, les autres interrogent le projet à venir.

Les réflexions sur la conscience habitante, qui engagent l'avenir d'une collectivité ou d'une communauté sont généralement très partielles dans un processus de lotissements privatisés. Un lotissement privatisé est un « produit » qui s'adresse à une population donnée et ciblée. Le partage de l'espace et du service y est réduit à son minimum nécessaire.

Par contre, un aménagement concerté est par définition partagé entre les habitants actuels et futurs par l'intermédiaire de la collectivité. Dans le cadre du Vallon Dore son processus rend nécessaire d'aborder les questions suivantes :

4.1_Concertation et connaissance du site

Des différentes concertations, il ressort un certain nombre de points forts de l'analyse du site par les habitants et de leurs souhaits :

- la traversée de la RP est reconnue dangereuse : trop de vitesse, peu de visibilité, pas d'aménagement. On est dans une logique de route et non pas de rue ; il y a nécessité de traiter une portion significative de la RP pour lui donner un autre statut et ralentir le flux ;
- un aménagement des espaces publics est indispensable dans le secteur des écoles, car il y a aussi un danger par l'absence de trottoir, le stationnement se fait partout ;
- le sentiment et la réalité de la distance entre ce site et Nouméa font que la nécessité de transport vers Nouméa est affirmée et revendiquée :
 - par la terre ;
 - par la mer ;
- coupé par la RP et morcelé, le site nécessite pour exister comme projet et comme quartier, un maillage du site permettant des liaisons vers la mer est utile,
 - notamment des liaisons douces ;
- les habitants ont parfaitement conscience des enjeux de la gestion des eaux sur le site ; pour eux la gestion des eaux est primordiale parce que problématique :
 - alimentation en eau potable ;
 - gestion des EU et des EP ;
 - nécessité de création d'une STEP ;
- dans le même ordre d'idée, ils reconnaissent que la zone de l'école est inondable et s'interrogent :
 - peut-on stopper la construction du bâti ?
 - ou couvrir les creeks ?

- la préservation du patrimoine est une valeur à réaliser:
 - la protection de la briqueterie est souhaitée, au même titre que la protection de la mangrove.

4.2_Concertation et développement durable

Quelques aspects des réactions recueillies lors des réunions de concertation concernent plus directement des aspects dits de « développement durable ».

➤ Mixité programmatique :

Les souhaits sont exprimés pour la mise en place de nouveaux équipements dans le projet d'aménagement. Quelques propositions sont faites :

- maison de quartier pour jeunes ;
- maison de retraite ;
- cinéma ;

L'ambition est de créer des quartiers avec commerces, équipements, espaces naturels et logements, comprenant des commerces de proximité, d'où la question :

- quel type de commerce est prévu ?

Dans le sens de la mixité, il y a le souhait de construction de logements aidés :

- 20% de logements aidés répartis
- Répartis dans l'ensemble du projet et ne pas faire une « cité »

➤ Qualité environnementale :

Plus d'espaces verts sont souhaités, mais il ne s'agit pas tant d'espaces verts d'agrément que de jardins à vocation sociale :

- comme une création de jardins familiaux ;
- servant à des cultures vivrières ;

➤ Proximité et porosité :

Le souci de déplacement dans le quartier a généré la demande d'un maillage. Ce maillage servira à donner de l'unité au quartier et à le rendre plus pratique pour les piétons. Et dans le même temps, cela génère la crainte de contrainte et d'obligation sur les terrains privés.

➤ Protection de la nature et du patrimoine:

La préservation de la mangrove est souhaitée d'où des craintes quant à l'impact des aménagements (canaux dans la mangrove, marina sur la mangrove...)

La préservation de la briquetterie est aussi importante pour la population.

➤ L'avenir des habitats de squats

L'existence de quelques squats sur le site du projet de quartier fait l'objet d'inquiétude quant à leurs habitants, c'est à dire comment les populations locales et dans le besoin seront prises en charge dans le projet ?

➤ Densité

Le projet sera matérialisé par des espaces publics et des constructions. La question de la hauteur et de la densité est soulevée dans les réunions de concertation.

Tout cela devra prendre forme dans un bâti : quel bâti ?

Les souhaits sont les suivants :

- une hauteur ?
 - ne pas dépasser R+2 ou 9 m de hauteur maximum
- une densité ?
 - 20 à 30 logements à l'hectare
 - lots assez grands

➤ Quel projet

Derrière toutes ces analyses et tous ces souhaits, une question se pose : « quel sera l'image du quartier ? »

On peut à partir des réunions de concertation voir apparaître un projet des habitants :

- Tout d'abord, c'est un quartier,
- Avec un traitement des routes qui sécurise les piétons, notamment les enfants,
- Avec des programmes mixtes, tant en équipements que commerces et logements,
- Un quartier accessible à tous et qui prend soin des siens
- Un quartier qui protège la nature et se protège de la nature,
- Un quartier relié aux territoires alentour.

5_Présentation du projet

5.1_Programme d'urbanisation général

Le projet s'articule autour de pôles existants, notamment :

- **Les deux pôles mers** au Nord et au Sud de la butte arasée. La première zone est idéalement placée afin d'accueillir des aménagements portuaires (cale de mise à l'eau) car protégée du vent. Cette baie située au niveau de la pointe d'Och est déjà utilisée comme zone préférentielle pour le mouillage des bateaux et embarcations légères de type « plate ».
- **Le pôle équipement public** existant, qui pourra être élargi avec la création d'une école supplémentaire.
- **Deux zones nature** : La butte le long de la RP, que l'on nommera « butte Lafleur », identifiée comme espace remarquable. (milieu de type savane à Niaoulis). La zone dans « les hauts » constituée d'une forêt de niaoulis qui est important de conserver en pôle nature.
- **La création d'une centralité à l'écart de la RP** permettant d'assurer sa mission communale (éducation, santé, sociabilité, sécurité, etc.) En effet, le flot automobile quotidien est important et impliquerait la création d'un dispositif très urbain de gestion des flux au cas où l'on retiendrait de créer le centre de l'éco-village de part et d'autre de la route. S'ajouterait à cela une très mauvaise qualité de vie (pollution sonores, aériennes, des eaux par hydrocarbures, danger de traversée piétonne, etc.) avec ce passage de la voie au centre du village.

Il nous apparaît plus judicieux d'imaginer une centralité à l'écart de la route principale et de reconnaître la dualité du site : un quartier pour les écoles, le sport et quelques résidences ; un autre quartier de centre ; voire le caractère triple du site : avec le quartier résidentiel dans les hauts.

Dans celle d'une configuration urbaine, la création de nouveaux axes permet d'autres moyens de transports et un accès plus sécurisé et plus confortable aux services et équipements (école).

A ce stade, on voit apparaître certains sites plus stratégiques que d'autres qui pourraient nécessiter une maîtrise foncière publique.

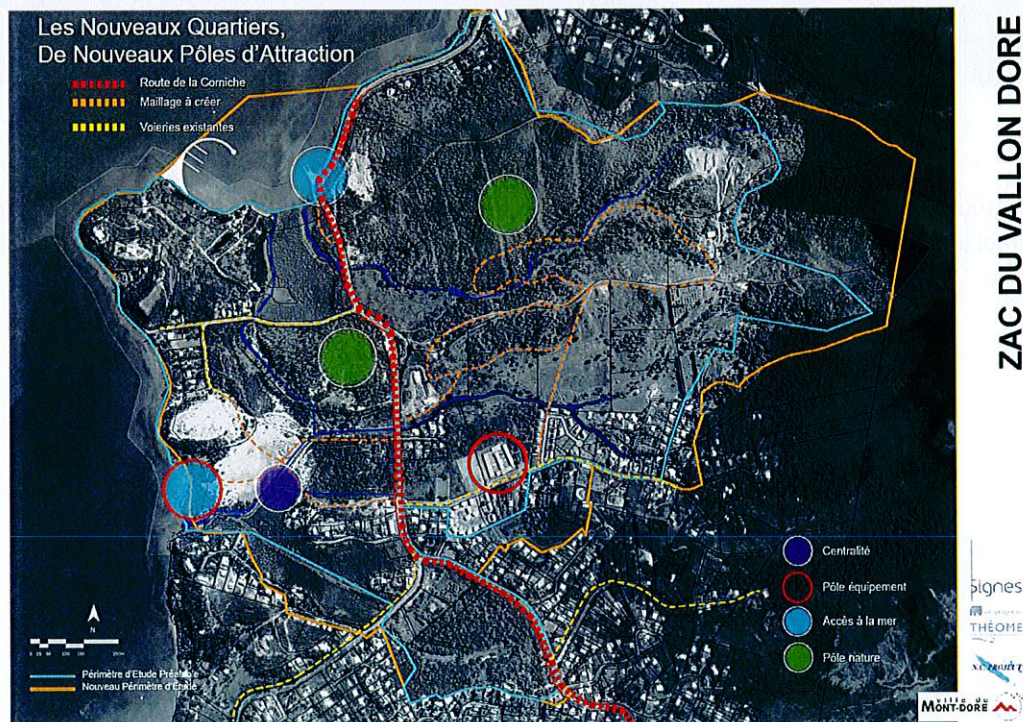


Figure 9 : Carte pôles

5.2_Maillage et hiérarchisation des voies

5.2.1_Réseau primaire

La Route Provinciale constitue le seul réseau primaire présent sur site. Cette voie aura pour fonction la traversée du Vallon Dore.

Des accroches urbaines seront créées afin de prévenir de la centralité à l'écart de la RP.



Figure 10 : Carte liaisons

Cette route sera réaménagée et élargie à 13.50m permettant la création de pistes cyclables unidirectionnelles de part et d'autre de la voirie ainsi que de trottoirs afin d'assurer la sécurité des piétons.

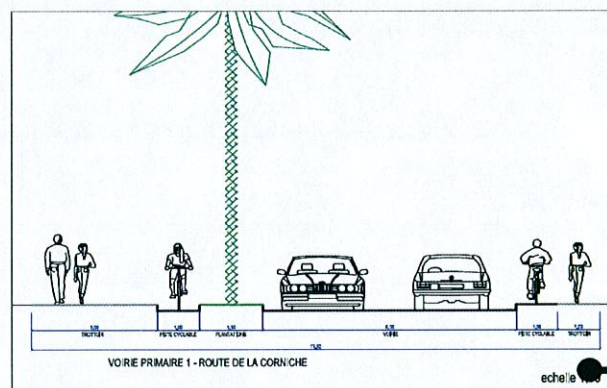


Figure 11 : Profil en travers type Voirie primaire/Route de la corniche

Un aménagement au droit de la centralité sera créé afin de réduire la vitesse des automobilistes et de sécuriser la traversée des piétons de l'Est à l'Ouest.

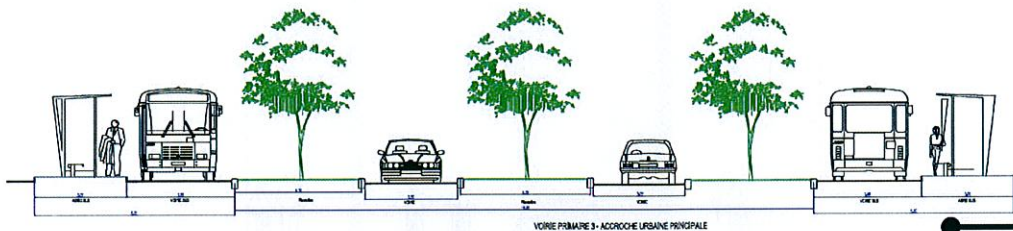


Figure 12 : Profil en travers type Aménagement du carrefour central/Route de la corniche

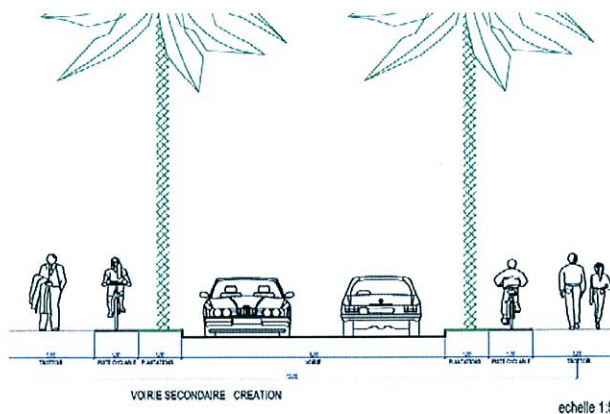
Deux voies de bus séparées permettront la desserte de la centralité et du quartier des écoles en toute sécurité.

5.2.2_Réseau secondaire

Un réseau secondaire sera réalisé à partir du réseau existant. En effet, un maillage public important permettra la desserte de la zone:

- maillage à partir de la Rue de la Pointe d'Och. Un bouclage est nécessaire à partir de la RP afin de permettre la desserte de la centralité.
- L'accès à la plage de la butte arasée est conservé et affirmé. En effet, actuellement, peu d'accès sont possibles le long de la côte. Cette plage est accessible par la parcelle privée de Sunset Promotion.
- Coté Est de la RP, un maillage permettant de desservir « les Hauts » du Mont Dore est créé. Ce maillage est raccordé à la Rue des Roseaux, contourne la future résidence Mopelia pour monter dans « les Hauts ». Le bouclage se fait sur la RP par la voirie en construction de la résidence ARUE. La voirie partant du virage de la RP en direction de la carrière sera abandonnée car accidentogène. En effet, la visibilité est très réduite au niveau du carrefour du fait du tracé de la RP.

Un profil en travers type pour les voiries secondaires est proposé ci-dessous.



Ce profil permet une continuité des transports doux par rapport à la voirie primaire.

Figure 13 : Profil en travers type Voirie secondaire

5.2.3_Réseau tertiaire

Le tracé du réseau tertiaire n'est pas traité par le groupement.

Cependant, un profil en travers type est proposé par le groupement.

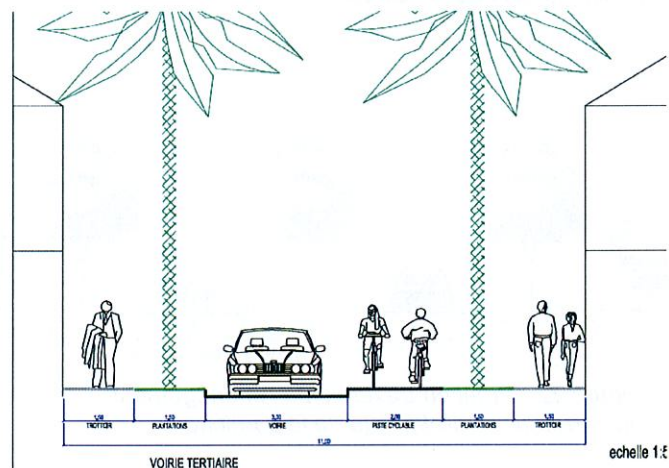


Figure 14 : Profil en travers type Voirie tertiaire

5.2.4_Liaisons douces

Les modes de déplacement doux sont aussi pris en compte :

- Des chemins sont aménagés dans les parcs urbains. Il est fait en sorte que ceux-ci relient les espaces de vie résidentielle aux espaces communs (centralité, plages,...)
- Des parcours pédestres seront possibles sur la butte Lafleur.
- Une partie de l'accotement des axes principaux et secondaires sera revêtu pour les cycles.

5.2.5_Parkings

Des parkings seront créés afin d'accéder aux différents espaces publics :

- Un parking pour l'accès aux commerces et à la place urbaine,
- Trois parkings pour accéder aux espaces de loisirs (Butte Lafleur, plage et cale de mise à l'eau)

5.3_Plan d'aménagement de l'opération

L'aménagement concerté permet d'intégrer dans un ensemble urbain le tissu existant et de solutionner les disfonctionnements actuels, les difficultés d'insertion dans le relief par une meilleure adaptation au terrain, le parcellaire n'étant pas uniquement une valeur foncière.

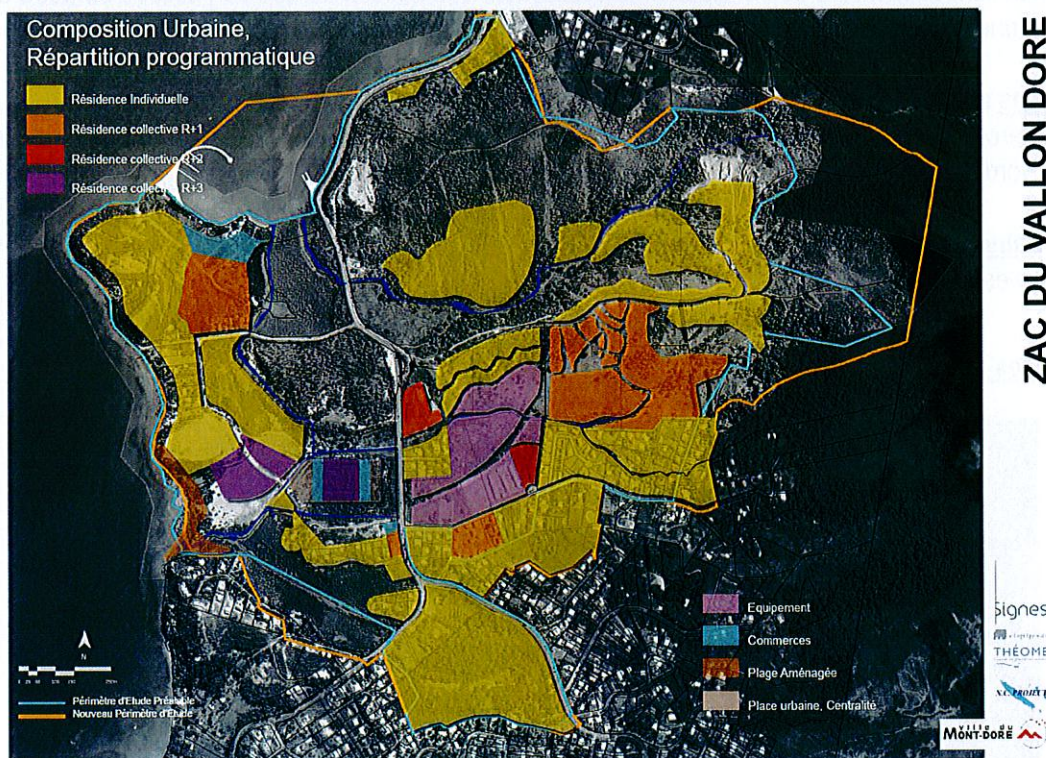


Figure 15 : Carte composition urbaine

5.3.1_L'habitat

Logements individuels représentent 43ha à créer, soit 18% du territoire.

Plusieurs zones de logements individuels ont été identifiées. Ces zones bordent les logements individuels existants, notamment les lotissements au Sud de la zone.

Le même type de logement a été identifié dans « les Hauts » afin de créer un résidentiel de qualité. Ces zones ont été définies afin de respecter les pentes de terrain les plus accessibles et éviter les terrassements excessifs. En effet, les logements doivent pouvoir s'insérer dans le relief et non, modifier celui-ci à leur image.

Elles sont destinées à la construction d'une seule habitation et offriront des surfaces différentes de manière à répondre à une demande variée.

Le COS proposé est de 0.3 en R+1 maximum, avec une surface moyenne de parcelles de 10 à 15 ares.

Logements mixtes représentent 13ha à créer, soit 6% du territoire.

Une zone dans « les Hauts » a été définie dans l'idée des « Jardins du Mont Dore » afin de densifier un peu plus la zone, tout en limitant les constructions à du R+1 avec un COS de 0.6 sur des parcelles de 10 à 15 ares. Ces zones sont destinées à la construction de plusieurs habitations par lots de type individuel groupé, avec la possibilité de bénéficier d'un jardinnet.

Logements collectifs représentent 4ha à créer, soit 2% du territoire.

Ces zones se situent au niveau de la centralité. Ce zonage permet une densification côté mer avec un COS de 1 et des hauteurs de constructions bornées au R+3, dont le dernier étage en attique.

Equipements publics représentent 5ha à créer, soit 2% du territoire.

Deux zones sont destinées à des équipements publics tels que maison de quartier, collège ou autre et possèdent une topographie extrêmement favorable le long du creek Sud.

Commerces représentent 2ha à créer, soit 0.8% du territoire.

Les commerces sont définis au niveau de la centralité, mais aussi au Nord de la zone le long de la plage du Nord.

Place urbaine représente 1ha. Cette place correspond à la centralité créée. Elle sera aménagée afin de créer un espace public de rencontre, d'échange...

Les espaces verts représentent 117ha, soit 50% du territoire.



Figure 16 : Carte mise en valeur des espaces verts

Le programme s'articule autour d'une nature très présente :

- La zone des « Hauts », d'une surface de 74ha, est conservée en espace naturel du aux fortes pentes. Ces espaces permettent la préservation de la biodiversité et une réserve foncière pour un éventuel bassin d'orage.

- Les zones de mangroves, d'une surface de 16ha, font l'objet d'une protection. En effet, les mangroves situées dans le périmètre d'études, sont considérées comme des écosystèmes d'intérêt patrimonial défini dans le code de l'environnement de la Province Sud.
- Des espaces publics, d'une surface de 16ha, qui ne seront pas simplement des espaces ornementaux mais qui combineront fonctionnalités d'usages et fonctionnalités techniques (Aménagement de la Butte Lafleur, parc paysager reliant les zones dans les hauts et la mer permettant un mode de déplacement doux,...).
- Installer des traversées au travers des lotissements existants pour permettre le lien avec les développements à venir. **Ces espaces publics permettront des liaisons entre les différents espaces.**
- Effluents qui ne seront pas simplement gérés par ensembles géographiques privatisés mais organisés selon le schéma directeur d'assainissement de la commune. Il pourra être envisagé du lagunage ou éventuellement de l'assainissement autonome.

5.3.2_Récapitulatif :

Typologie construction	Existant (ha)	A créer (ha)	Total	% du territoire
Espaces bâtis				
Individuel - Cos 0,3- Rdc à R+1	28,00	43,00	71,00 ha	30%
Mixte - Cos 0,6	2,00	13,00	15,00 ha	6%
Collectif R+2	16,00		16,00 ha	7%
Collectif R+3 - Cos 1		4,00	4,00 ha	2%
Equipements Publics	3,00	5,00	8,00 ha	3%
Commerces	0,10	2,00	2,10 ha	1%
TOTAL ESPACES BATIS	49,10	67,00	116,10 ha	50%

Espaces non bâtis	A ménager (ha)	A aménager (ha)	Total	% du territoire
Mangroves	16		16 ha	7%
Espaces Remarquables		7	7 ha	3%
Espaces naturels préservés	74		74 ha	32%
Parcs et aménagements urbains		9	9 ha	4%
Espace réservé (ex: lagunage)		2	2 ha	1%
Zone maritime		3	3 ha	1%
Esplanade Publique		1	1 ha	0%
Espaces publics		5	5 ha	2%
TOTAL ESPACES NON BATIS	90	27	117 ha	50%

A créer	Surfaces créées hors voiries tertiaires (ha)*	Shon en m2	Surface moyenne parcelles (m2)	Equivalent logements	
Individuel Cos 0,3	32,25		1 500	215	lots
Mixte Cos 0,6	9,75	58 500,00	90	650	logements
Collectif R+2				existant	
Collectif R+3 Cos 1	3,00	30 000,00	70	429	logements

TOTAL				1294	logements
--------------	--	--	--	-------------	-----------

*on estime les surfaces des voiries tertiaires à 25% des surfaces à créer

5.4_Schéma des réseaux primaires

5.4.1_Gestion des eaux pluviales

Dans le cas où le système d'assainissement serait collectif, le réseau sera de type séparatif. Une réserve foncière est à créer au Nord de la zone afin d'implanter une éventuelle STEP pour un système d'assainissement collectif.

- **Principes de conception en accord avec une gestion réfléchie des eaux pluviales**

Cette étude a été menée dans le respect des principes de conception des réseaux d'eaux pluviales:

- Concevoir des réseaux gravitaires exclusivement ;
- Respecter les chemins hydrauliques naturels ;
- Eviter ou limiter les remblais dans les zones de talweg ;
- Conserver des emprises suffisantes pour placer les réseaux sous accotements (ou trottoirs) au maximum.
- Placer les exutoires aux points bas naturels.

- **Préservation de l'environnement et développement durable**

Les différents projets devront respecter les règles de conception, les recommandations des collectivités concernées et une politique de développement durable.

Il est prévu par exemple de :

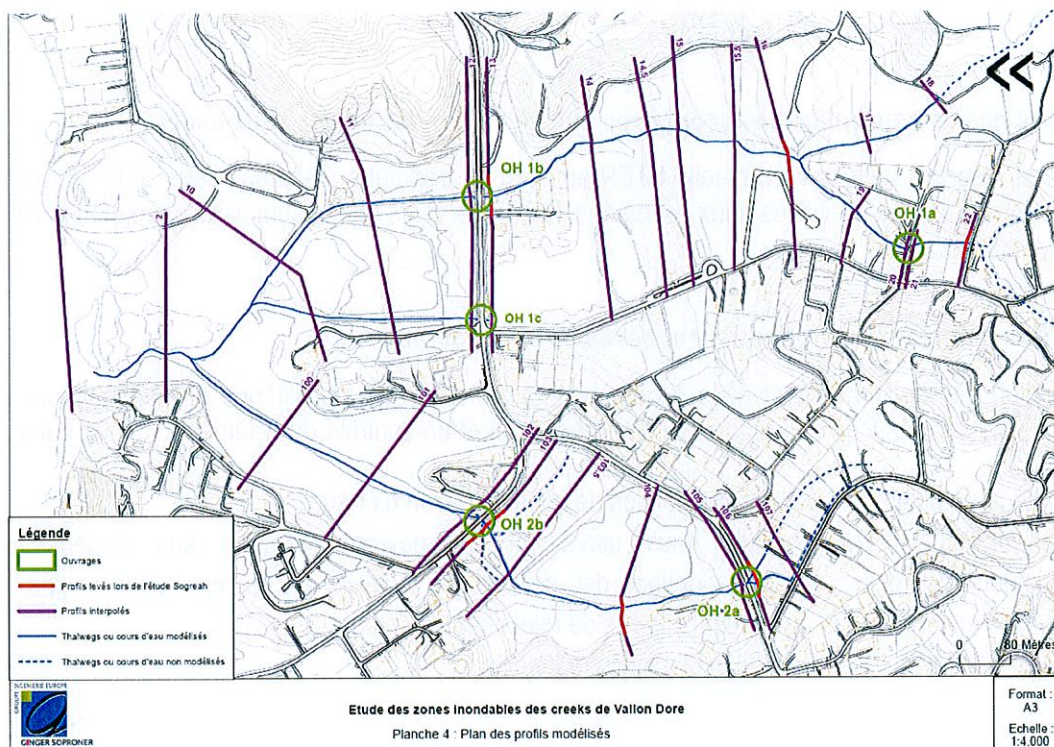
- Temporiser le surplus d'eaux de ruissellement engendré par le projet (techniques de rétention, infiltration, réutilisation, etc.) ;
- Traiter les exutoires de manière à limiter l'impact de la canalisation des eaux pluviales sur le milieu naturel (diffusion des eaux, limitation de la vitesse, etc.) ;
- Encourager les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- Etc.

- **Etudes hydrauliques**

Deux études ont été réalisées sur les creeks Nord et Sud.

Concernant le creek nord, le champ d'expansion des crues est relativement important. Les zones de construction se situent dans « les Hauts » et sont restreintes.

Les creeks Sud sont eux plus problématiques. En effet, l'étude Soproner de Mai 2010 met en évidence que les ouvrages actuels sont sous dimensionnés notamment en traversée de la RP.



Les ouvrages existants sont :

- Sur le creek VD1 (selon la nomenclature Soproner)
OH1b : 3 buses diamètre 1000 absorbant 6.5m³/s
- Sur le fossé 1 (selon la nomenclature Soproner)
OH1c : 2 buses de diamètre 600 absorbant 1.5m³/s
- Sur le VD2 (selon la nomenclature Soproner)
OH2b : 2 buses de diamètre 800 absorbant 2.5m³/s
OH 2a : un cadre de 2.00*1.50m et 1 buse de diamètre 1000 absorbant 13m³/s

Ces ouvrages sont submergés dès la crue quinquennale.

L'aménagement de la centralité en niveau des zones inondables nécessite la gestion des creek du Sud afin de protéger les personnes.

Les ouvrages en franchissement de la RP doivent être requalifiés. Compte tenu des débits importants de l'ordre de 20 à 30m³/s en Q10 et 40 à 50 m³/s en Q100 selon le rapport Soproner, le profil en long de voirie devra être modifié afin de mettre en œuvre des ouvrages conséquents permettant de réduire les risques sur la zone.

Soproner préconise de laisser une bande de 15m de part et d'autre du cours d'eau minimum ou 30m que d'un côté afin de disposer du foncier nécessaire à d'éventuel recalibrage des cours d'eau ou d'ouvrages hydrauliques.

5.4.2_Gestion des eaux usées

- **Principes de conception en accord avec une gestion réfléchie des eaux usées**

Une zone est réservée pour une éventuelle STEP au Nord du périmètre d'études. Cette STEP devra être dimensionnée pour accueillir les eaux usées des 1294 logements et des commerces projetés ainsi que celles du bâti existant.

- **Préservation de l'environnement et développement durable**

La préservation de l'environnement et le développement durable des installations passent par une réflexion globale, une maîtrise des rendements énergétiques et un contrôle des éléments rejetés dans la nature :

- Limiter le refoulement pour des économies de consommation d'énergie ;
- Les stations d'épuration des eaux usées (STEP) devront répondre aux exigences réglementaires et aux recommandations des collectivités locales : siccité des boues exigée, espèces envahissantes proscrites, critères de rejet imposés, etc. ;
- Les STEP devront fournir un bilan énergétique détaillé ;
- Etc.

5.4.3_Adduction d'eau potable

Hypothèses retenues :

- Habitants par logement = 3,5 hab (validé par la Mairie)
- 1294 logements maxi
- Consommation par eq hab = 250 l/j
- Consommation commerce et zone publique = 1,2m³/j/150m²

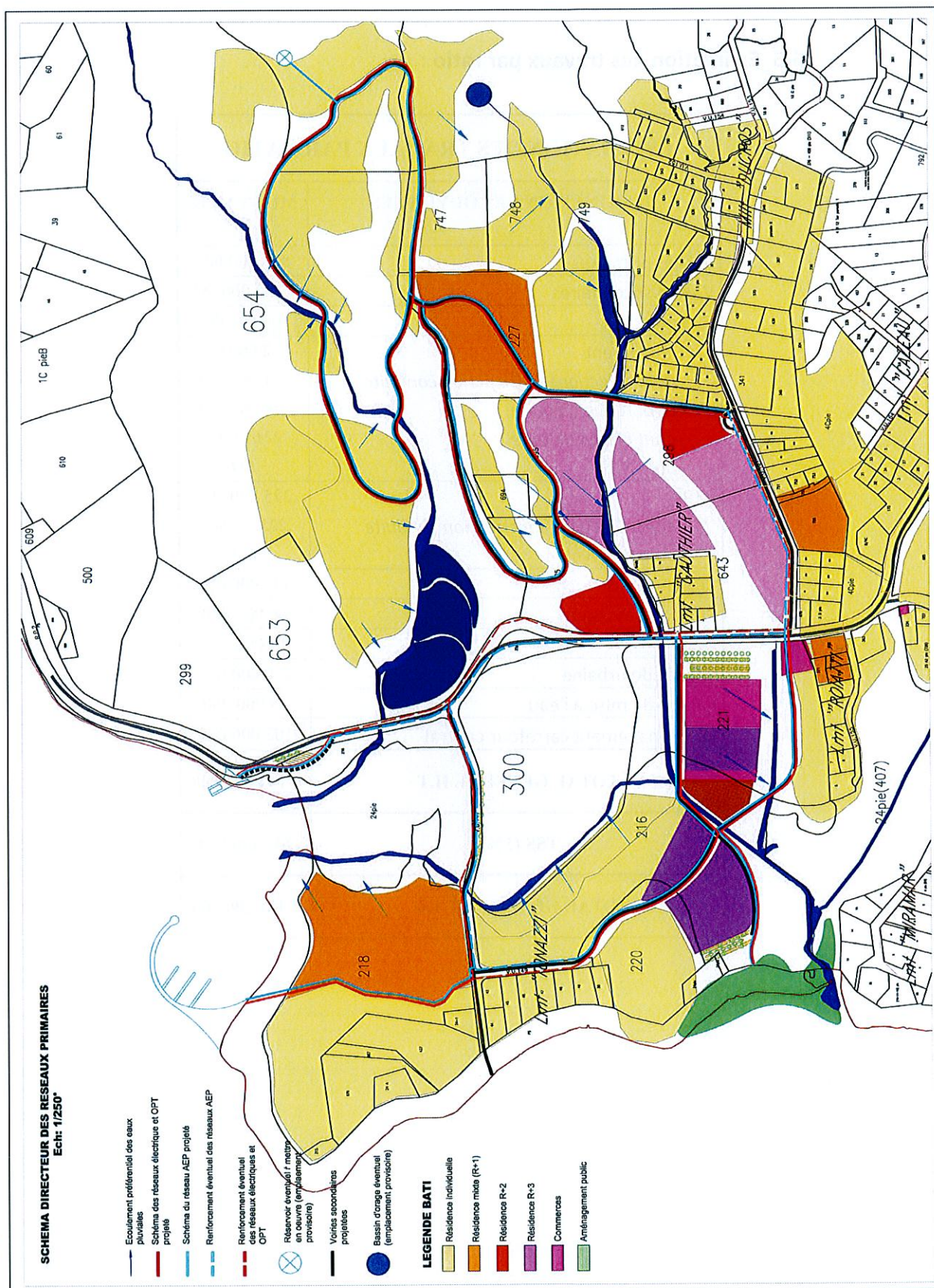
Le projet sera alimenté par un ou plusieurs réservoirs de capacité totale d'environ **2500m³** placés au point haut du projet ou par renforcement des réserves existantes.

Le réseau d'eau potable sera présent le long des axes secondaires et primaires.

5.4.4_Réseau électrique et OPT

Le réseau électricité et OPT se raccordera au réseau existant. Il sera mis en œuvre un réseau suffisant pour alimenter les 1294 logements ainsi que les commerces et espaces publics créés.

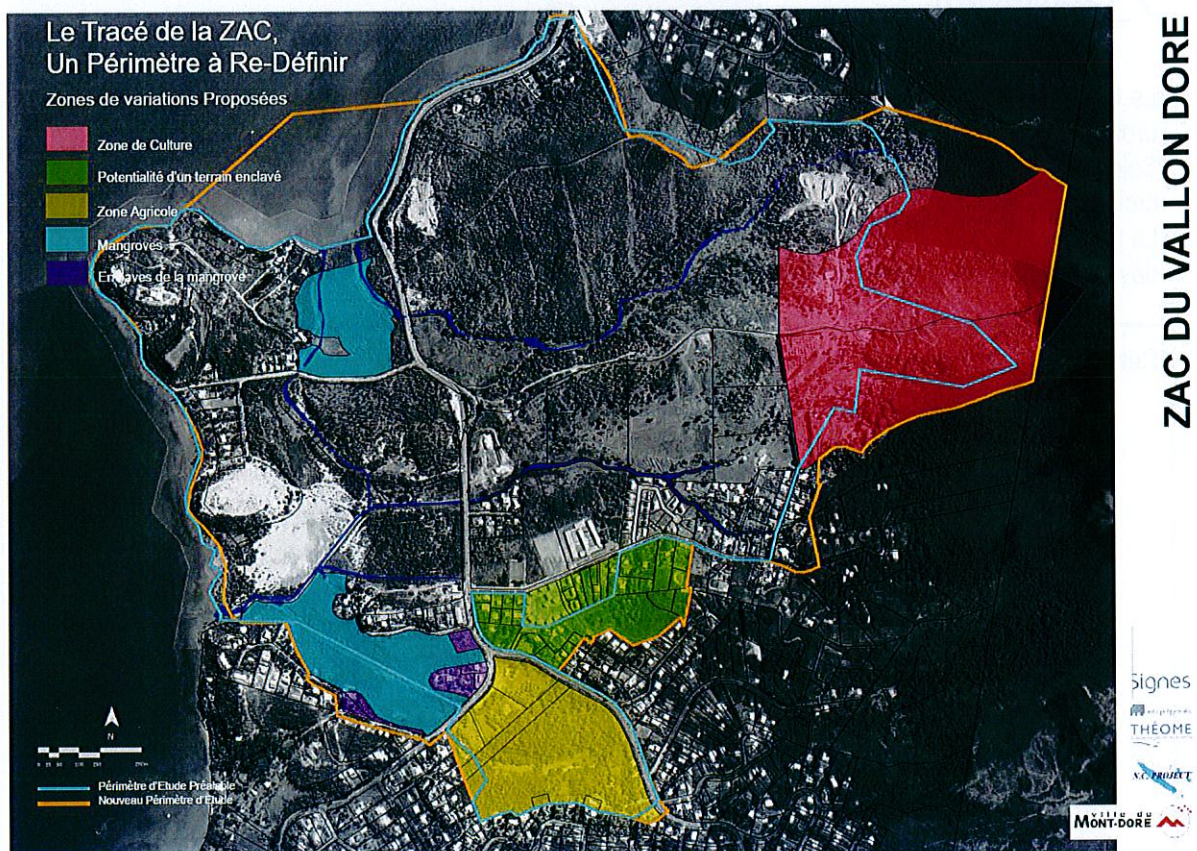
Un réseau d'éclairage public sera mis en œuvre sur l'ensemble des axes secondaires et primaire.



5.5_Estimation des travaux par ratio :

ESTIMATION DES TRAVAUX PAR RATIO	
DESIGNATION DES OUVRAGES	MONTANTS
Voiries primaires	840 000 000
Voiries secondaires	1 760 000 000
Parkings	104 000 000
Assainissement	392 000 000
-dont réfection+construction conduite	270 000 000
-dont requalification	100 000 000
-dont bassin d'orage	22 000 000
-dont STEP	PM
AEP	225 000 000
-dont réfection+construction conduite	225 000 000
-dont réservoir	PM
Réseaux secs	333 000 000
Travaux paysagers	66 000 000
Plage	13 000 000
Esplanade urbaine	270 000 000
Rampe de mise à l'eau	39 000 000
Réaménagement carrefour central	102 000 000
TOTAL GENERAL H.T	4 144 000 000
TSS (5%)	207 200 000
TOTAL GENERAL T.T.C.	4 351 200 000

6_Redéfinition du périmètre



La présente étude a permis de faire évoluer le périmètre d'étude préalable (bleu), ne prenant pas en compte certains espaces à fort potentiel, vers un périmètre plus adaptée au territoire.

Aussi, le nouveau périmètre proposé (jaune), d'environ 233 hectares, inclus certaines zones qui nous semblent intéressantes:

- L'intégralité de la mangrove Sud afin de permettre une meilleure protection de celle-ci,
- La zone agricole, les zones de cultures au Nord Est ainsi que le terrain Cazaux au Sud, non bâtis, présentent une forte potentialité,
- La zone maritime au Nord pourra faire l'objet d'un aménagement.

Enfin, le nouveau périmètre a été défini en s'appuyant sur le tracé du parcellaire.

7_Conclusion

Le Grand Nouméa, dont la commune du Mont-Dore, connaît depuis quelques années une croissance urbaine et péri-urbaine importante.

Selon les différentes études (ADEFRANCE, SCAN), le quartier du Vallon-Dore est soumis à une croissance démographique forte (+4%/an).

La présente étude doit permettre à la Mairie d'organiser le territoire afin de garantir une cohérence du développement futur du quartier.

Cette réflexion globale permet la prise en compte de principes de développement durable :

➤ **Espaces non bâtis :**

- Préservation de la biodiversité avec la protection du littoral, de la mangrove et des espaces naturels soit environ 40% de la surface du périmètre d'études,
- Aménagement d'espaces publics notamment les plages, l'accès à la mer pour environ 10% de la surface du périmètre d'études, qui ne seront pas simplement des espaces ornementaux mais qui combineront fonctionnalités d'usages et fonctionnalités techniques,

➤ **Création de liaisons douces :** Introduction des modes de déplacement doux grâce à un maillage efficace de l'urbanisation soit un linéaire de 3500ml ;

➤ **Création d'une mixité et d'une densité de logements conformement au Schéma de Cohérence de l'Agglomération du Grand Nouméa :**

- aboutissement à un potentiel maximum de 1290 logements

➤ **Prise en compte des risques naturels glissement de terrain et inondation.** Les zones situées en zone de risque de glissement de terrain fort ne sont pas pris en compte dans les terrains à construire. Les ouvrages en traversée de la RP seront redimensionnés afin de réduire le risque inondation en amont et en aval des ouvrages;

➤ **Prise en compte des thèmes récurrents de la concertation** notamment la création de liaisons douces, la préservation d'espaces verts, la mise en sécurité de la RP au droit des équipements,...