



RAPPORT DE PRESENTATION PARTIE II | PROJET DE VILLE

Chapitre 2: Orientations urbaines par quartier

Plan d'Urbanisme Directeur de la ville du Mont-Dore



1- Rapport de présentation

Etat des lieux,
diagnostic et
enjeux,
projet de ville

2- Règlement

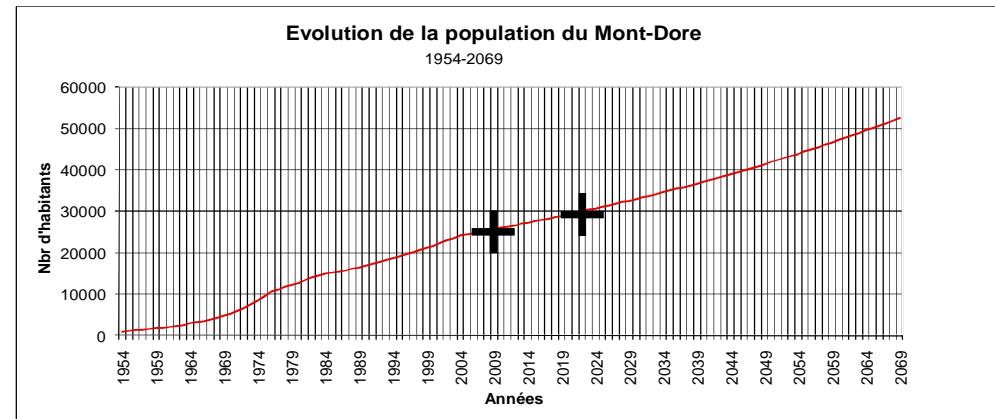
Règles d'urbanisme
applicables aux
différentes zones

3- Zonage

Cartographie des
différentes zones

4- Annexes

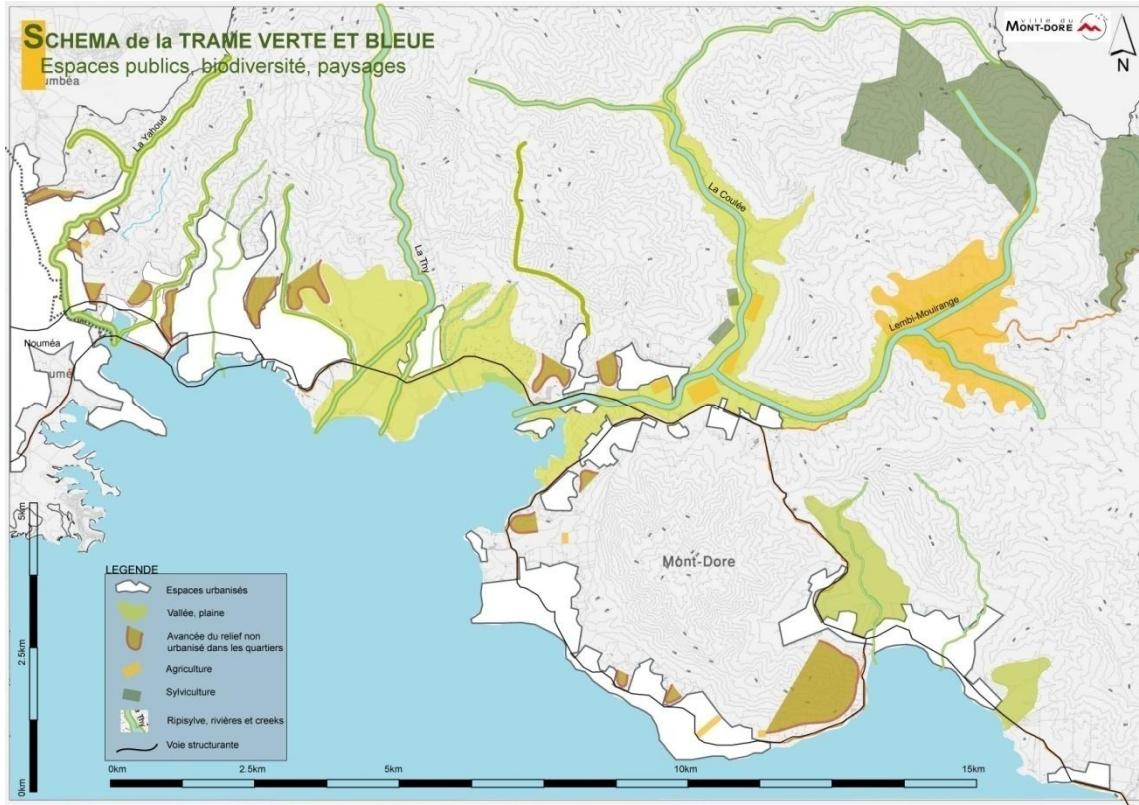
Risques naturels,
espaces
remarquables,
patrimoine, etc



Des orientations politiques pour la ville

Le Maire du Mont-Dore a défini les orientations de développement de la ville: la croissance démographique doit poursuivre son rythme actuel.

En revanche, la ville souhaite renforcer l'image et les pratiques d'une ville à vivre, en travaillant sur le cadre de vie, en maîtrisant sa croissance selon la tendance historique. Ainsi on peut estimer une croissance démographique d'environ 6000 à 7000 habitants pour les 10 prochaines années.



Evaluation des
CAPACITES D'ACCUEIL
sur 10 ans

Logement individuel
1000 villas

Centre-ville
1000 logements

Pôles de quartiers et nouveaux projets
2500 logements

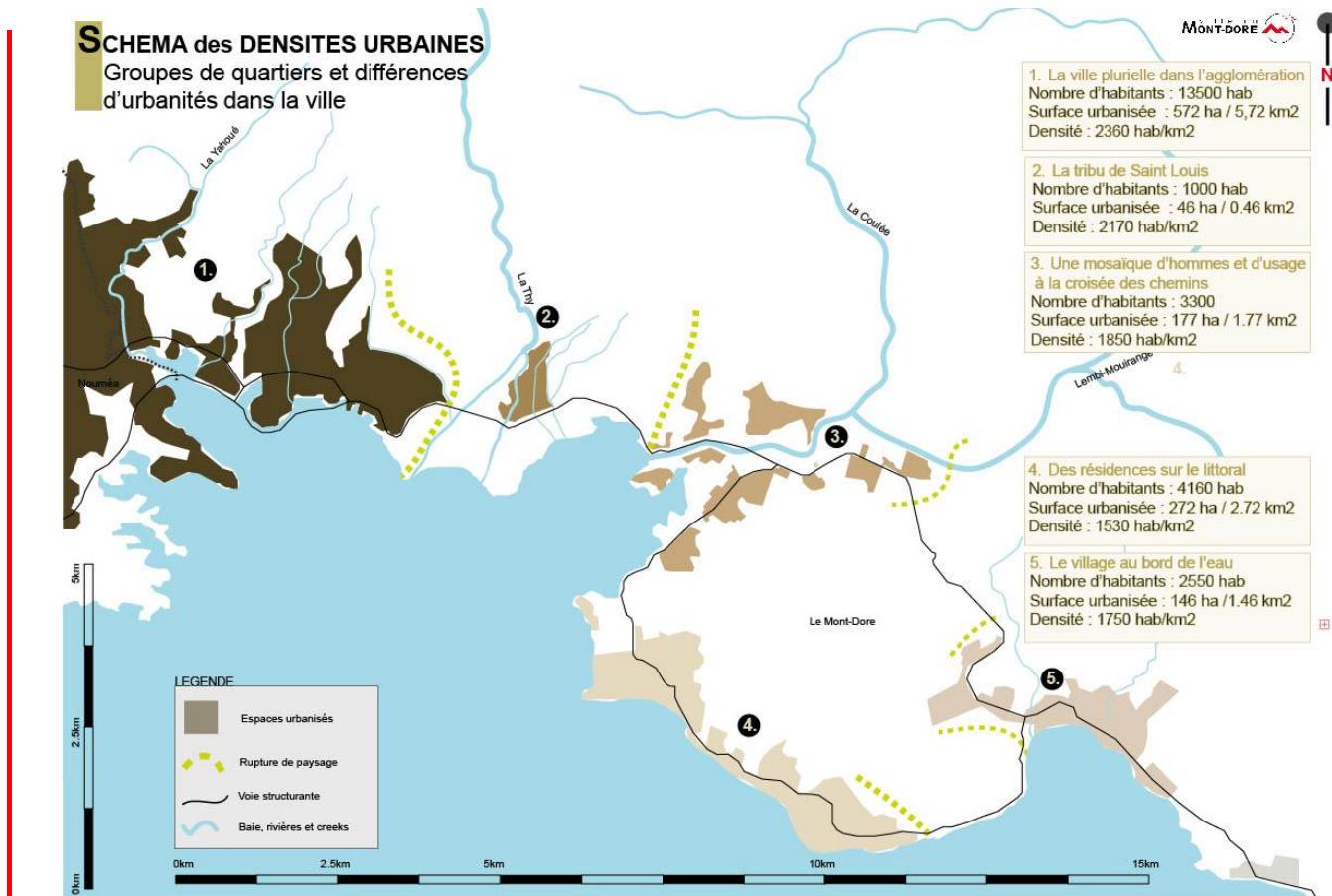
Soit une ressource suffisante pour accueillir plus de 15 000 personnes, quand il en est attendu environ 6000 à 7000.

PERIODE 2012-2022

La capacité d'accueil de nouveaux habitants dans les quartiers existants permet au Mont-Dore de avoir une gestion économique de l'espace et de ne pas consommer de nouvelles zones naturelles.

En revanche, la densification progressive invite à mettre en valeur la trame verte et bleue dans une logique d'espaces publics urbains afin de conserver le cadre d'une ville à vivre. C'est l'approche ville-parc et ville-rivière.

0.4- Le projet de ville | La géographie s'impose à la ville



Vers une tendance de ville basse et compacte

Au travers des pôles prioritaires d'accueil de nouvelles populations et du renforcement du tissu économique (Boulari, Vallon-Dore, ...), la ville a mis en place les conditions de maîtrise de son extension.

Le PUD prépare le Mont-Dore à une mutation urbaine : rendre une ville plus compacte, ponctuellement plus haute et économiquement dynamique tout en aménageant son cadre de vie intimement lié aux ressources naturelles.

Les quartiers Est et Sud sont encore de faible densité mais leur éloignement des pôles d'emploi n'invite pas encore à y rendre la ville plus compacte.



l'urbanité du Mont-Dore et l'émergence de l'agglomération

L'ensemble des tendances urbaines sont compatibles et cohérentes avec les documents stratégiques de développement de l'agglomération : SCAN et PDAN. En l'absence de Programme Local de l'Habitat, un tableau de bord par quartier guide les choix en matière de typologie d'habitat.

ND zone naturelle protégée

Ancien PUD

Espaces naturels à forte valeur environnementale

Espaces naturels pouvant être aménagés pour accueillir du public de loisirs

NC zone de ressource naturelle

Espaces de ressources agricoles

ND zone naturelle protégée

Proposition nouveau PUD

Espaces naturels à forte valeur environnementale

Espaces naturels pouvant être aménagés pour accueillir du public de loisirs

NC zone de ressource naturelle agricole

Espaces de ressources agricoles, sylvicoles et aquacoles

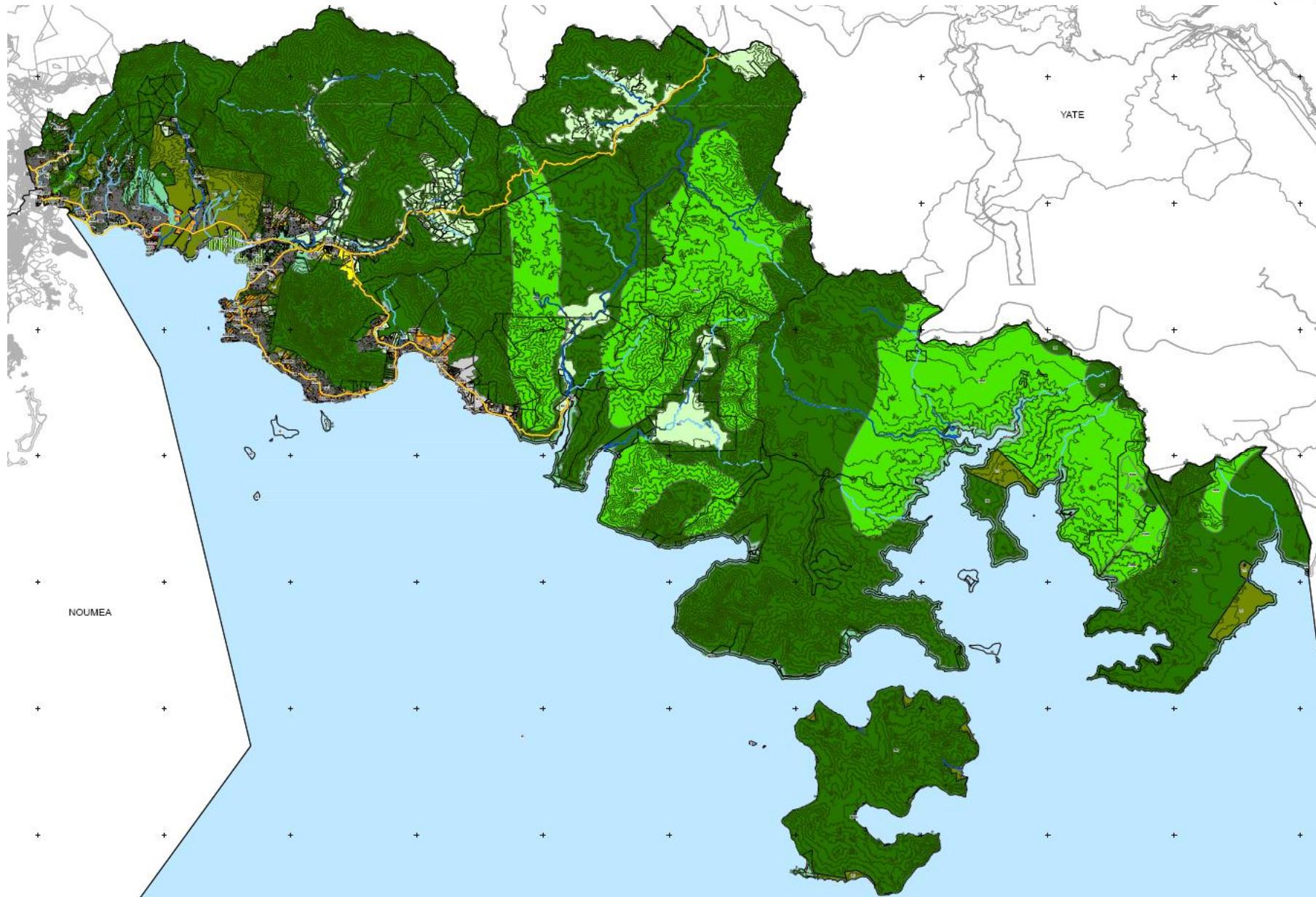
Nmin zone de ressource naturelle minière

Espaces de ressources de valorisation et d'exploitation minières

NL zone de ressource naturelle pour les loisirs

Espaces et équipements de loisirs

0.7- Le zonage | 645 km²



UC zone centrale

Pas de COS, ni de hauteur maximale

Ancien PUD

UB zone résidentielle

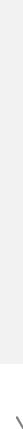
COS de 0.5

Hauteur: R+2

UR zone d'habitat rural

COS de 0.2

Hauteur: R+1



UA zone du centre-ville

Pas de COS, ni de hauteur maximale

Proposition nouveau PUD

UBa zone des pôles de quartiers

COS de 0.7

Hauteur: R+3 avec attique

UBb zone de villas urbaines

COS de 0.6 (Nord de la commune)

COS de 0.5 (Sud de la commune)

Hauteur: R+1 avec attique

UBc zone d'habitat diffus

COS de 0.2

Hauteur: R+1 avec attique

UE zone d'Équipements

Destinée aux équipements publics

Ancien PUD

UI zone d'Activité économique

COS de 0.7

Pas de limite de hauteur

TC zone des terres coutumières

Non réglementé

UE zone d'Équipements

Supprimée au profit d'une diffusion des équipements dans les quartiers

Proposition nouveau PUD

UI zone d'Activité économique

Sous zone *Ula*: artisanat, commerces, services et bureaux. R+2, COS de 1

Sous zone *Ulb*: industries, artisanat, commerces, services et bureaux. Pas de limite de hauteur, COS de 1

UL zone de loisirs

favoriser les équipements de loisirs notamment en bordure de littoral

TC zone des terres coutumières

Dispositions particulières

0.10- Les outils | Evolution des surfaces des différentes zones

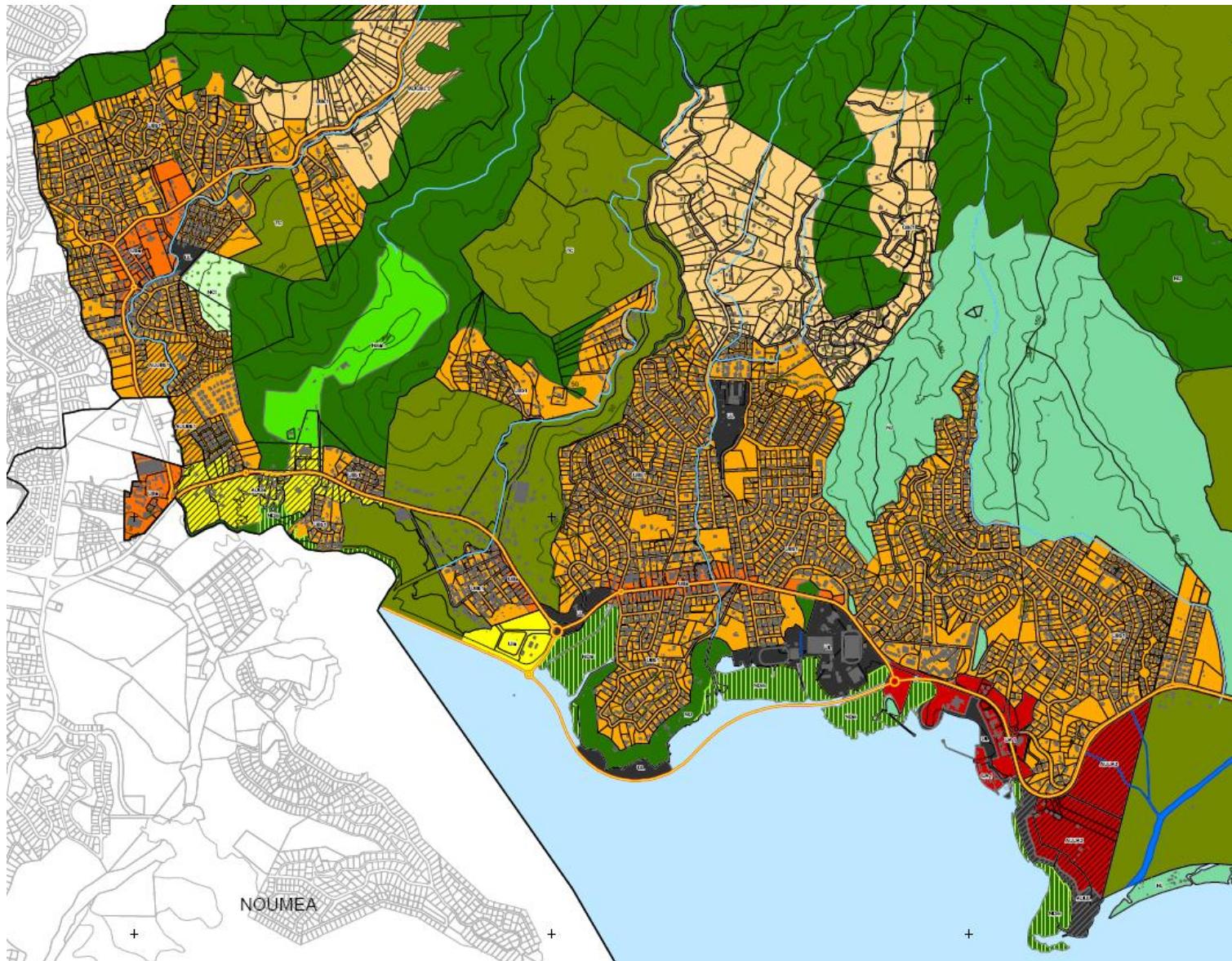
PUD 1996

ZONES PUD 1996	SURFACES (Ha)
Zones urbaines	
A1	629
A2	478
A2RG	21
UA	58
UB	1230
UI	34
UIRG	1
UL	20
ULRG	19
UR	748
URA	144
URRG	92
<i>Sous total</i>	3474
Zones Naturelles	
NB	420
NC	1654
NCRG	15
NCRI	218
ND	42646
NDMRG	390
NDRG	10456
NDRI	265
<i>Sous total</i>	56064
Zones NA	
NA	30
NAB	526
NAI	17
NAR	32
NARRG	118
<i>Sous total</i>	723
Total PUD 1996	60261

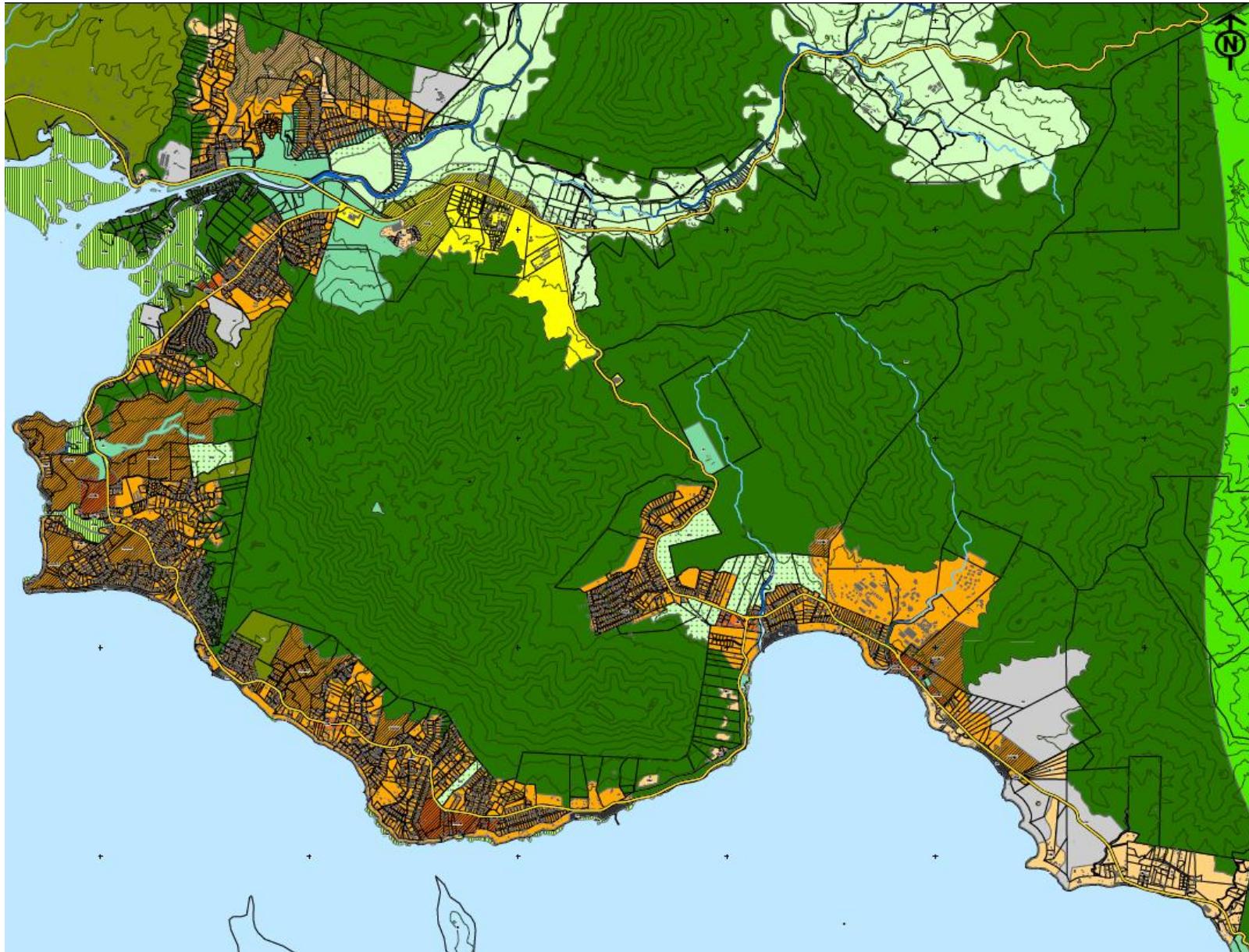
PUD 2013

ZONES PUD 2013	SURFACES (Ha)
Zones urbaines	
UA 1	16
UBa	45
UBb	1344
<i>dont Ubb1</i>	528
<i>dont Ubb2</i>	816
UBc	295
<i>dont Ubc1</i>	295
<i>dont Ubc2</i>	0
UI	103
<i>dont Ula</i>	12
<i>dont Ulb</i>	91
UL	49
<i>Sous total</i>	3594
Zones Naturelles	
NC	3008
<i>dont Nct</i>	127
Nmin	14897
NL	2125
ND	38984
<i>dont NDm</i>	214
<i>Sous total</i>	59355
Zones AU	
AU	175
AUUA2	14
AUUA3	11
AUUBa	38
AUUBb1	10
AUUBb2	207
AUUBc 1	59
AUUBc 2	52
AUUIa	42
AUUIb	17
AUUL	5
<i>Sous total</i>	630
Zones sui generis	
EI	268302
Zones sui generis	
TC	2068
Total PUD 2013	333949

0.11- Le zonage | Près de 15 000 habitants de Yahoué à Saint-Michel



0.12- Le zonage | De La Coulée à Plum, la ville-nature



| Le choix politique de poursuivre
le même rythme de croissance

| Le choix politique de conserver
l'ambiance de proximité des
quartiers résidentiels

+

| Une ville littorale en deux
parties au caractère spécifique

| Une prise en compte affirmée
du développement durable

+

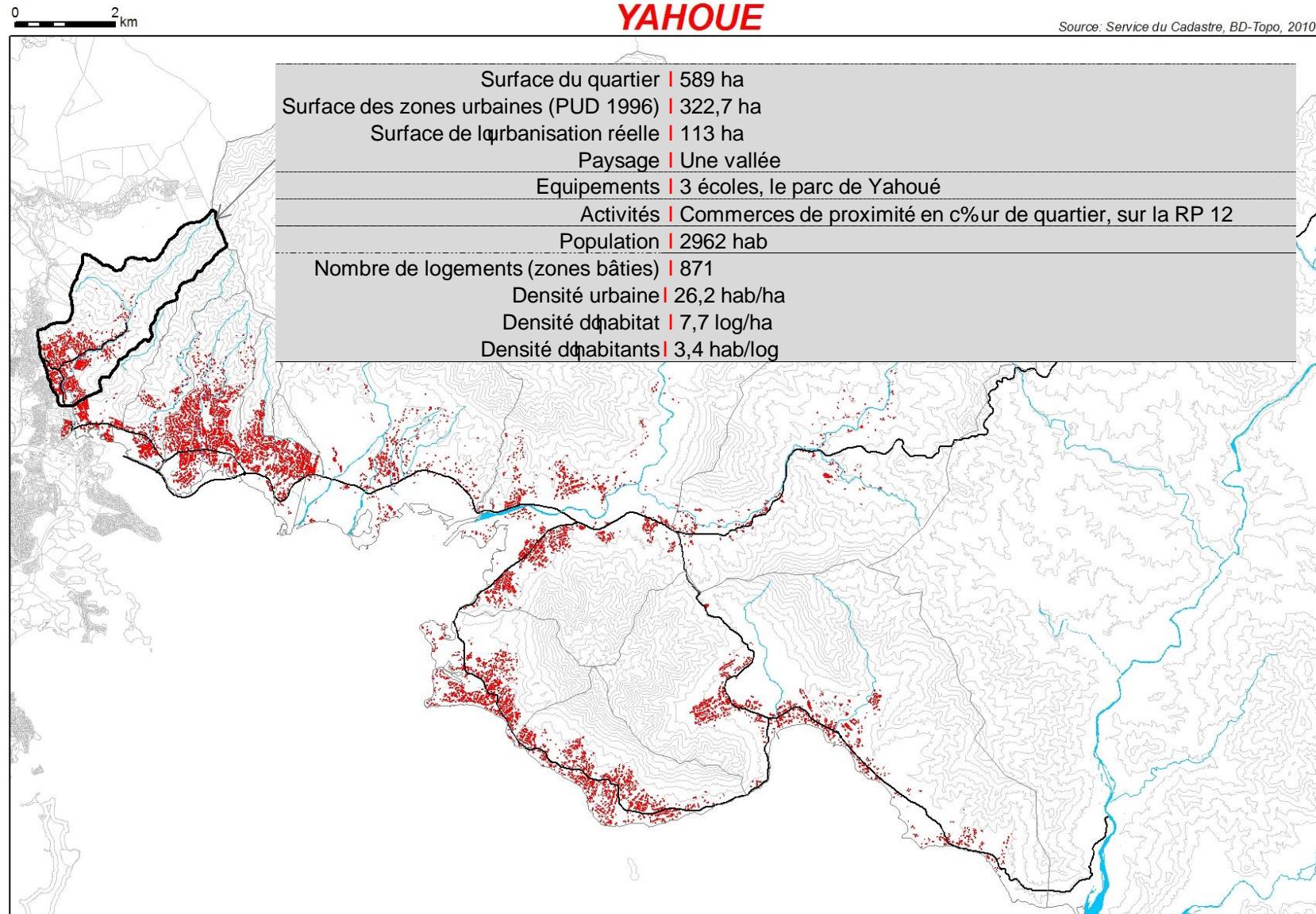
| Des pôles de développement et
des capacités d'accueil
compatibles avec le SCAN

De la **ville-villa** vers la **ville-parc**

- Contenir l'étalement urbain au profit des espaces naturels et agricoles
- Confirmer le caractère de ville compacte
- Poursuivre l'effort sur la trame verte et bleue
- Rassembler les activités économiques
- Tendre vers des constructions écologiques

0.14- Le projet de PUD | La ville en mouvement permanent







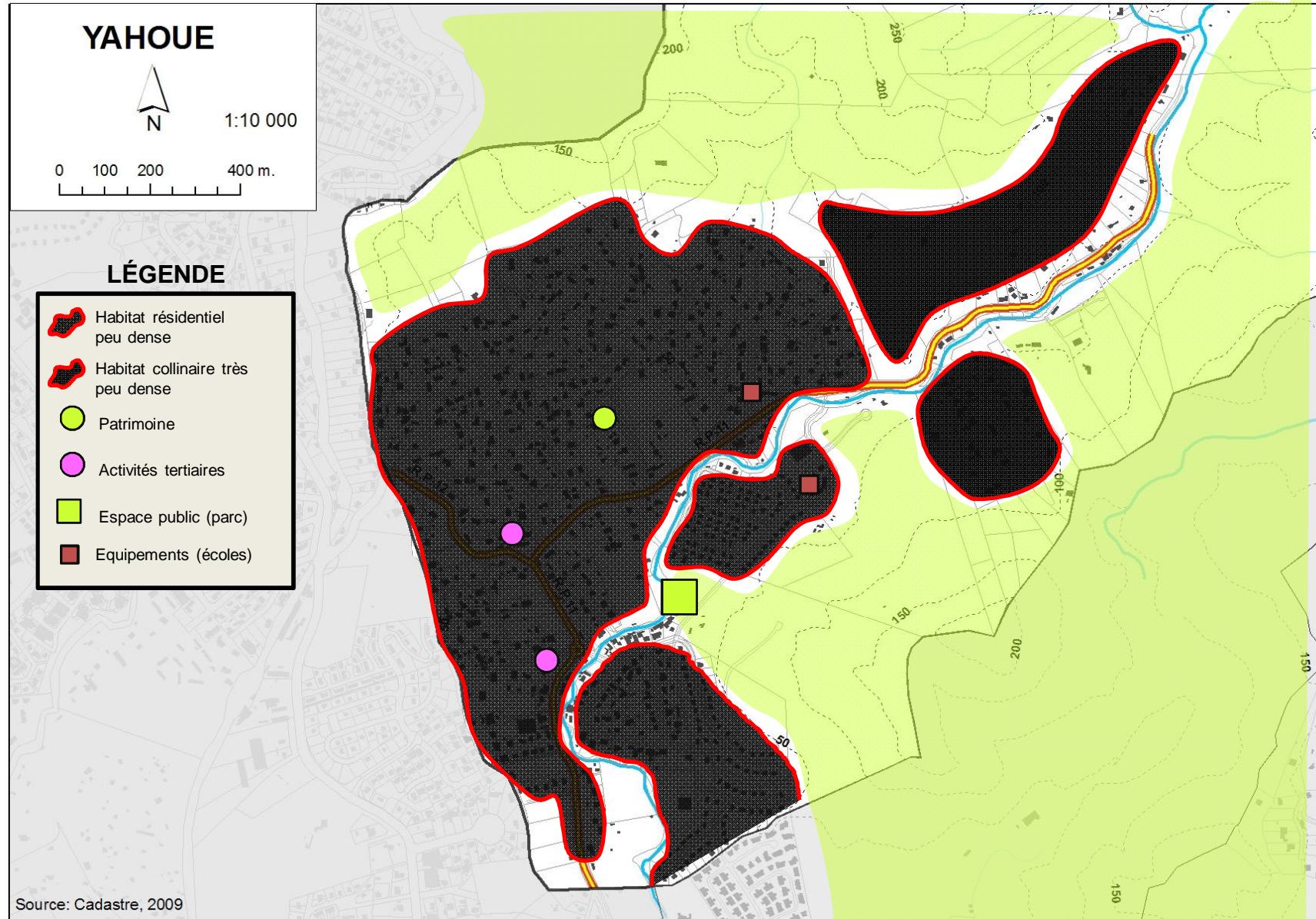
1.2- Yahoué | Haut de vallée, fin de ville



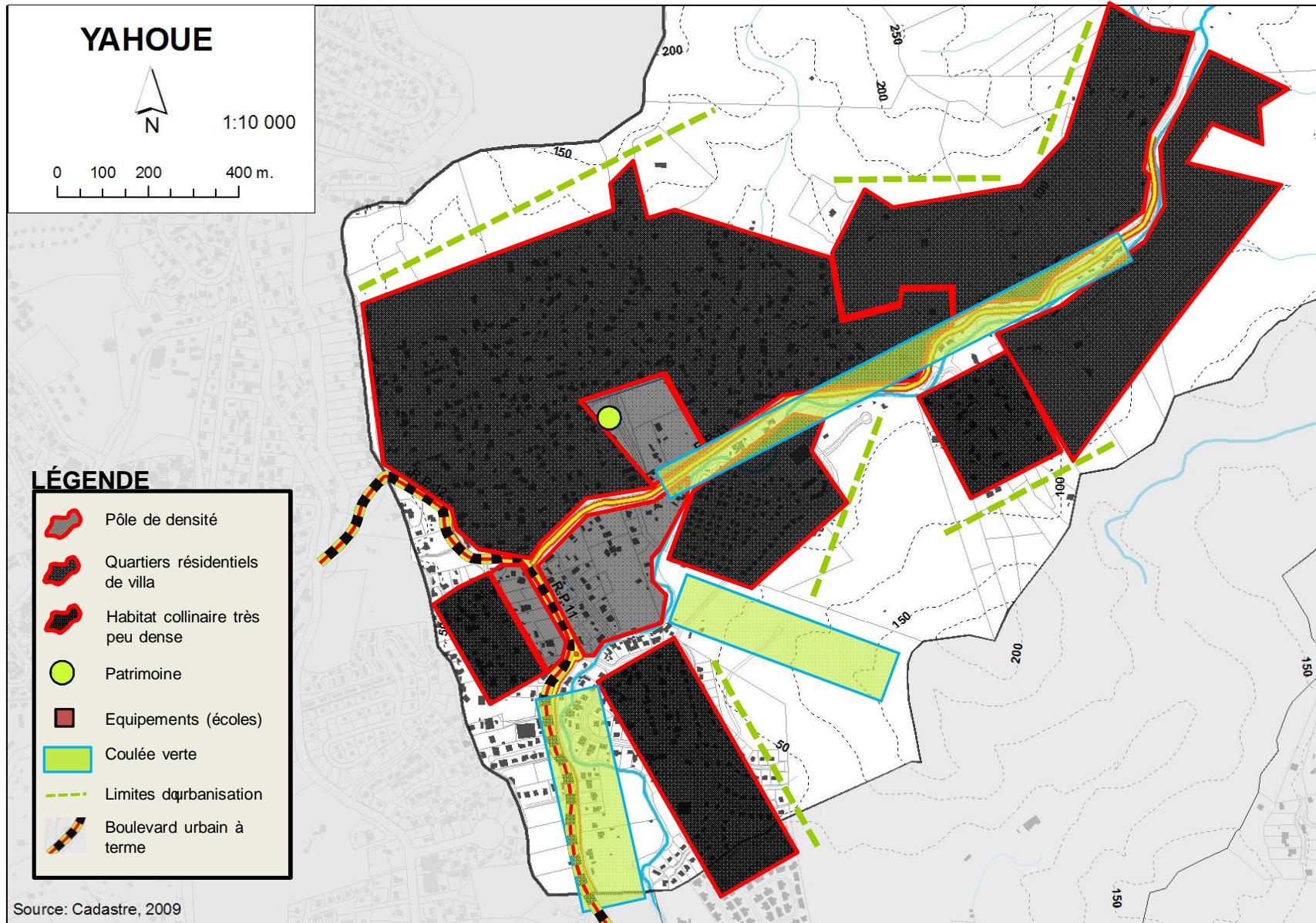
DIAGNOSTIC ORIENTÉ

- | Une vallée dissymétrique ville en aval, et nature en amont
- | La pression urbaine se renforce rive droite, y compris en squats
- | Un fort enjeux de conserver le paysage et la nature rive gauche
- | La rivière est une ressource de biodiversité en ville. Les berges ont un fort potentiel de aménagement en espaces publics

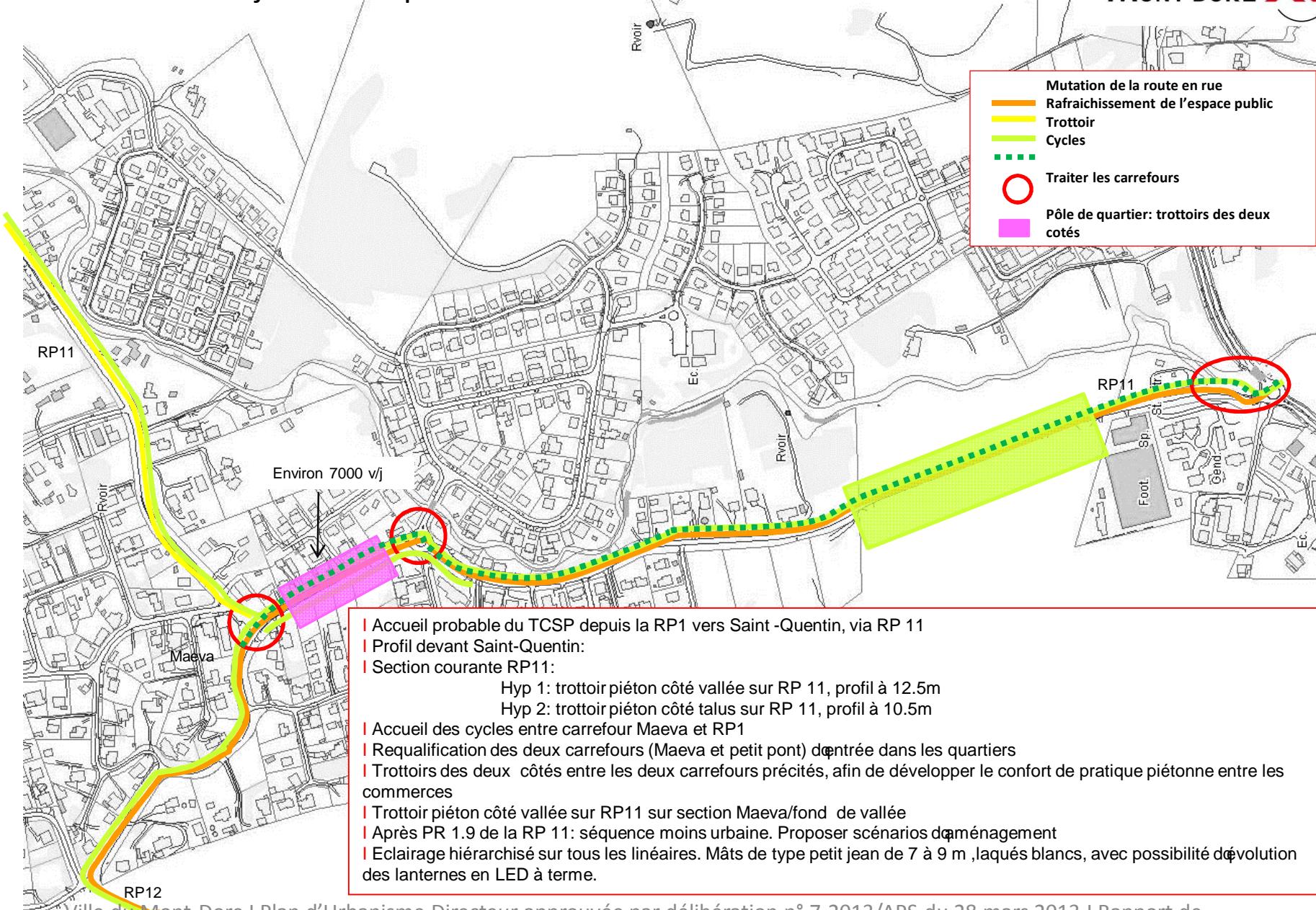
1.3- Yahoé | Composition urbaine actuelle



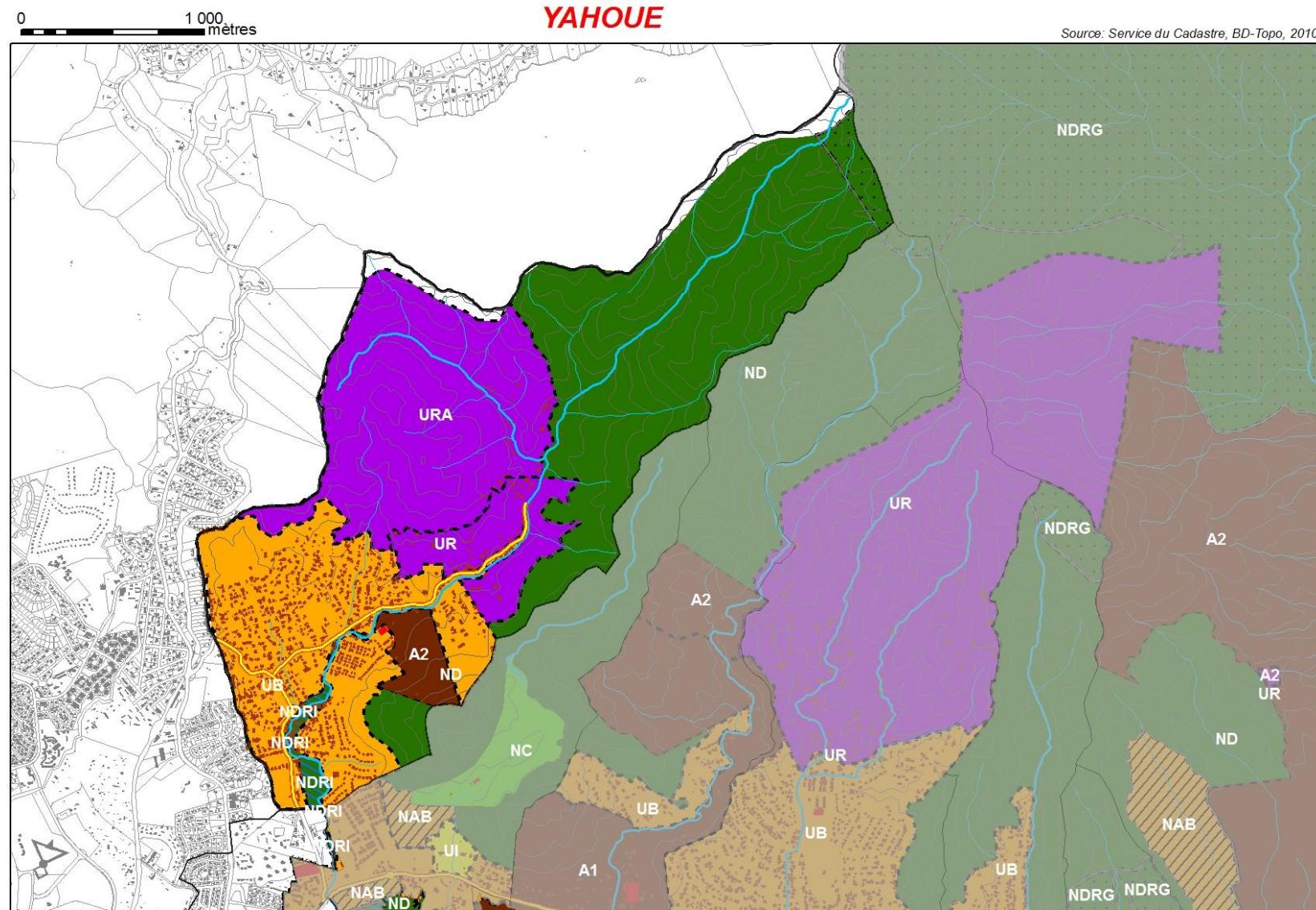
1.4- Yahoué | Enjeux de composition urbaine future



1.5- Yahoué | Enjeux de requalification de voirie

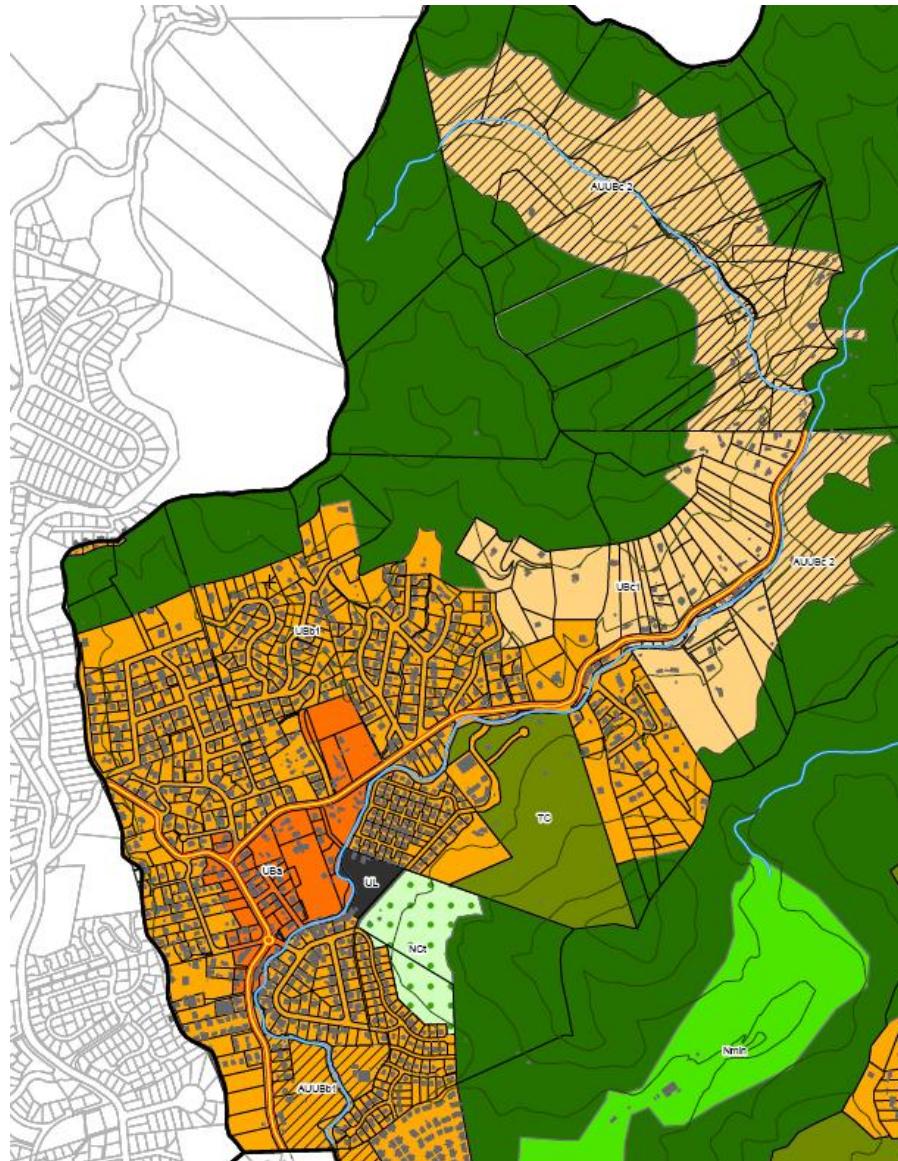


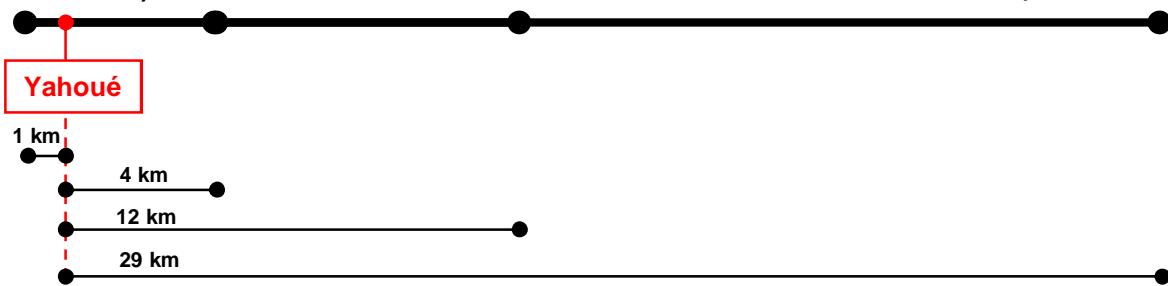
1.6- Yahoé | PUD 1996



LEGENDE

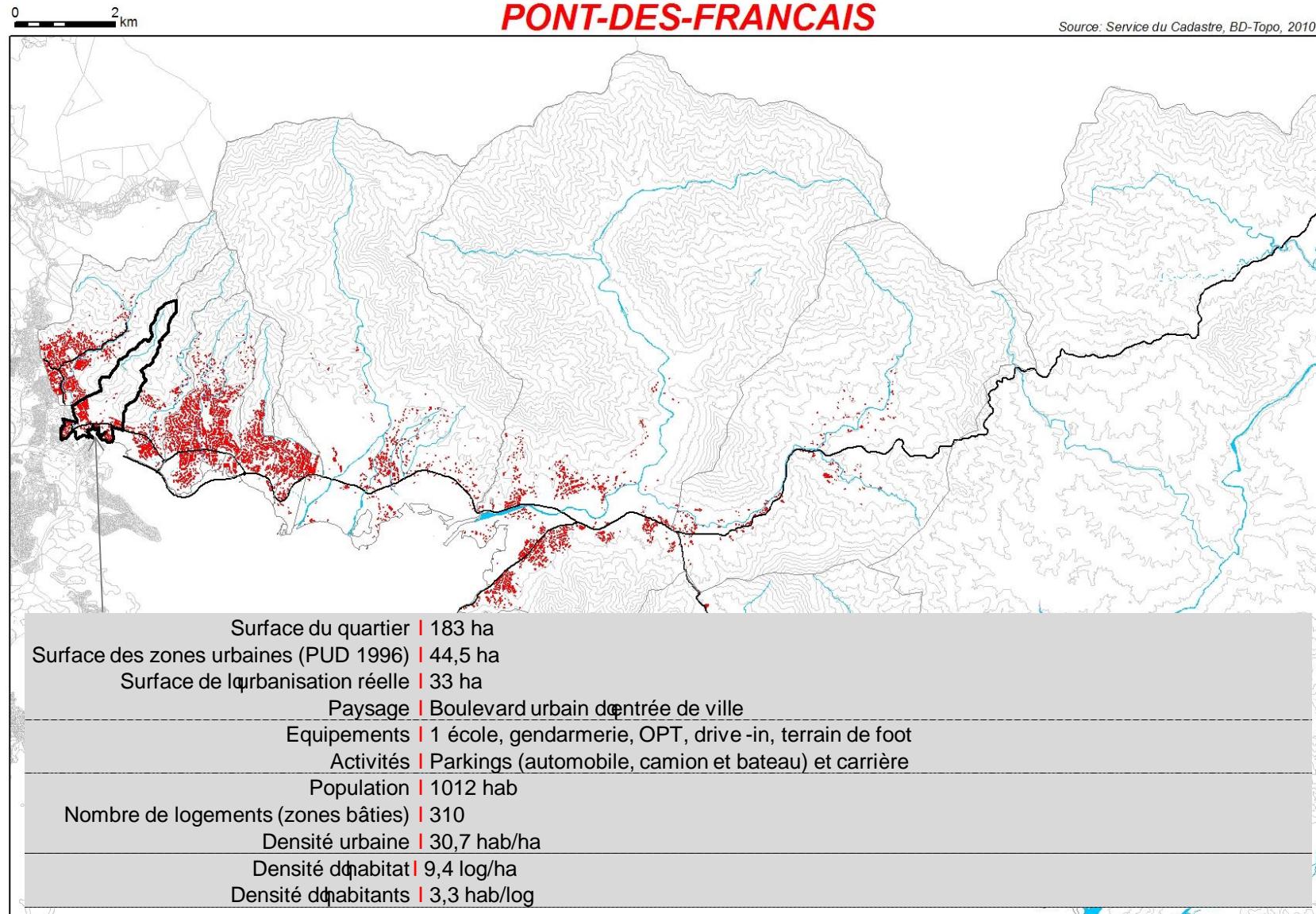
- UA 1 - Zone urbaine du centre-ville
- UBa - Zone urbaine de pôles de quartiers
- UBb1 et UBb 2 - Zone urbaine résidentielle
- UBc 1 et UBc 2 - Zone urbaine d'habitat diffus
- Ula - Zone urbaine d'activités économiques: commerces, services et artisanat
- Ulb - Zone urbaine d'activités économiques: industries et artisanat
- UL - Zone urbaine de loisirs
- TC - Zone de terres coutumières
- NL - Zone naturelle de loisirs
- NC - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources agricoles
- NCt - Zone tampon (entre zones NC et zones résidentielles)
- Nmin - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources minières
- ND - Zone naturelle protégée
- NDm - Zone naturelle protégée des mangroves
- AU - Zone à urbaniser stricte
- AUUA2 et AUUA3 - Zone à urbaniser en zone centrale
- AUUBa - Zone à urbaniser en zone urbaine de pôles de quartier (UBa)
- AUUBb1 et AUUBb2 - Zone à urbaniser en zone résidentielle (UBb1 et UBb 2)
- AUUBc 1 et AUUBc 2 - Zone à urbaniser en zone urbaine résidentielle (UBc1 et UBc 2)
- AUUiA - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: commerces, services, artisanat (Ula)
- AUUiB - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: industries, artisanat (Ulb)
- AUUL - Zone à urbaniser en zone urbaine de loisirs
- EI - Eaux intérieures



	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
I. Situation du quartier	<p>Rivière de la Yahoué (limite Nouméa) Boulari</p>  <p>Rivière de la Yahoué (limite Nouméa) Boulari</p> <p>La Coulée</p> <p>Rivière des Pirogues (limite Grand Sud)</p>		
	<p>Rivière (paysage) Forte présence d'une petite rivière : la Yahoué. Les berges sont partiellement visibles depuis l'espace public.</p> <p>Rivière (usage) Il existe de nombreuses ressources en biodiversité.</p> <p>Montagne (paysage) -Il existe des chemins de randonnées pédestres intercommunales au fond de la vallée. -Des cultures vivrières ponctuelles sont à observer sur certaines pentes.</p> <p>Montagne (usage) Cheminements piétons, activités agricoles.</p> <p>Mer (paysage) Il n'existe aucune zone de contact avec la mer.</p> <p>Mer (usage) Néant.</p>	<p>VILLE-RIVIERE</p> <ul style="list-style-type: none"> -Il faut valoriser la rivière dans le quartier en favorisant l'accès aux berges. -L'aménagement des berges doit permettre à terme de créer une circulation douce vers la baie de Boulari. <p>Conserver et valoriser</p> <p>Ne pas interdire l'agriculture (vivrière) en ville.</p> <p>Aménager les berges de la Yahoué pour créer une circulation douce en liaison directe avec la mer.</p>	<p>Le concept de trame verte et bleue doit guider tous les aménagements de la vallée de la Yahoué, de ses berges, ainsi que de la coulée verte (et jaune) principale qui se termine par le parc de la Yahoué.</p>

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
II. Formes urbaines du quartier	Un quartier géographiquement et relativement autonome par rapport au Mont-Dore mais tourné vers Dumbéa et le système urbain de l'entre deux baies.	<ul style="list-style-type: none"> -Améliorer les échanges avec les quartiers limitrophes, notamment le cœur de Koutio et l'avenue de l'entre deux baies. -Améliorer l'accueil des randonneurs de la vallée et des sommets alentours. 	- Conserver une cohérence dans le zonage.
	Situation d'entrée de ville.	Marquer et mettre en valeur l'entrée de ville par une requalification des RP 11 et RP 12 (projet en cours d'étude par la province Sud).	Envisager la mutation et le renouvellement urbain des espaces situés entre la rivière et la RP 12.
	Projet connexe de réhabilitation du quartier de Saint-Quentin.	<ul style="list-style-type: none"> -Profiter de l'impact et de l'ampleur intercommunal pour vivifier et dynamiser le quartier de Yahoué, notamment par la réalisation et la mise en valeur des berges de la Yahoué. -Conforter l'espace de commerces/services de proximité situé sur la RP12 pour les administrés du quartier mais également les futurs habitants de Saint-Quentin 	Le PUD devra conforter la zone de commerces par son règlement. Il est envisagé de permettre la création de petits immeubles aux programmes mixtes dans ce cœur de quartier.
	Espace A : habitat individuel résidentiel de quartiers de ville dans des reliefs raisonnables.	Ces espaces ont vocation à muter en habitat collectif.	Limiter les hauteurs, ne pas entraver la réalisation de plusieurs constructions sur même unité foncière et maintenir un COS moyen.
	Espace B : habitat individuel de faible densité.	Malgré l'espace disponible et la qualité du paysage, la mutation en habitat collectif n'est pas recommandée en raison de la gestion des déplacements supportés par une petite voie de fond de vallée.	Limiter les hauteurs, ne pas entraver la réalisation de plusieurs constructions sur une même unité foncière et maintenir un COS faible.

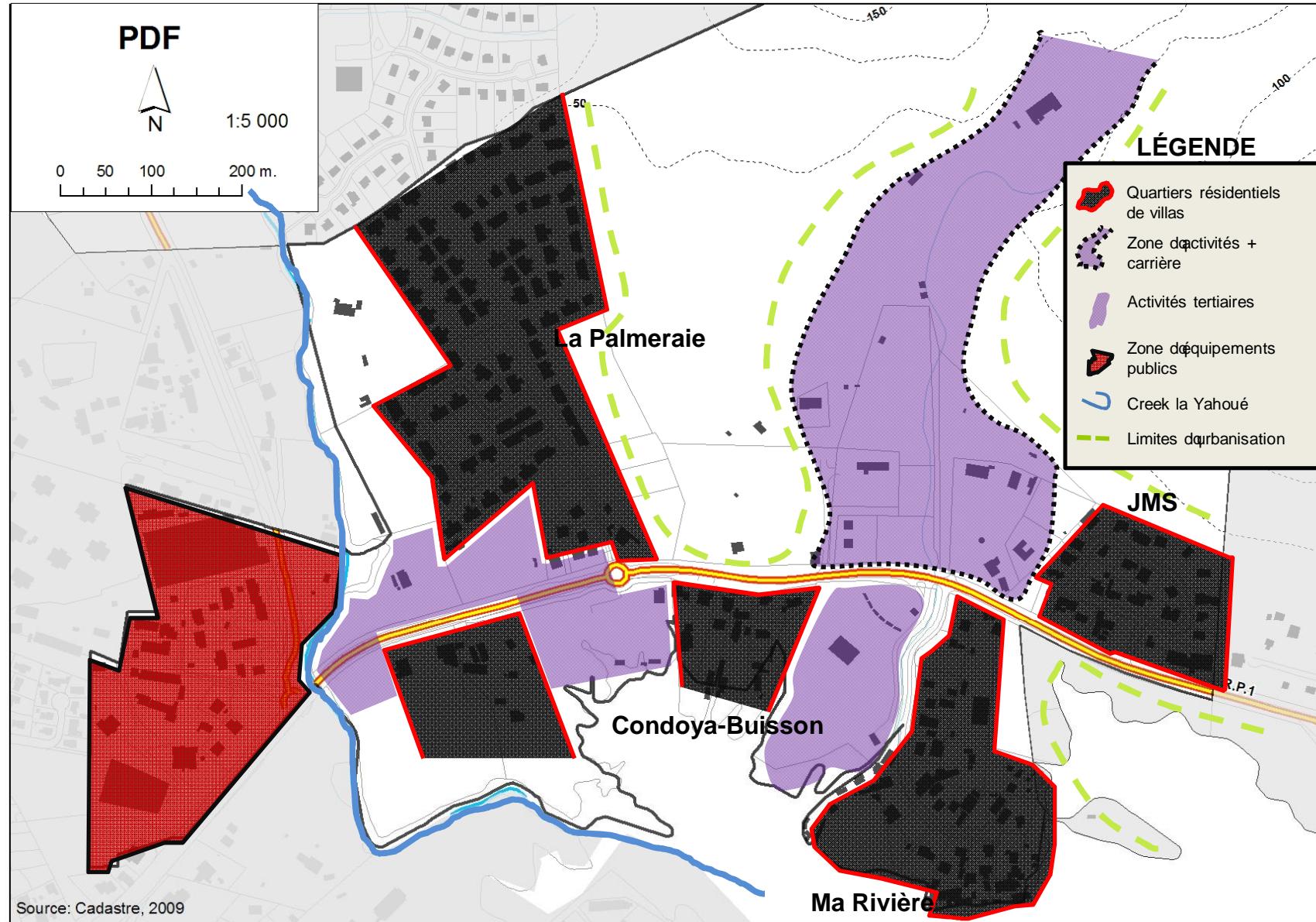
	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
III. Équipements structurants	<u>Ecoles</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Adolphe Boutan (5 classes) ➤ Groupe scolaire de Yahoué (11 classes) ➤ Ecole maternelle les Fougères (4 classes) 	Capacité encore d'accueillir 198 élèves. Le faible taux de remplissage des écoles laisse supposer un vieillissement de la population. Deux projets immobiliers en cours devraient améliorer la situation.	Mutation de la forme urbaine en cœur de quartier pour accueillir du logement collectif.
	<u>Parc de Yahoué</u> Il permet d'inviter la nature dans l'urbain et d'avoir accès à la rivière. C'est aussi une des extrémités de la coulée verte qui mène à la colline séparant le quartier de la carrière, et sur laquelle on trouve de l'agriculture vivrière. Cet équipement de proximité est relativement méconnu et peu visible.	Il constitue un élément de la trame verte et jaune.	Garantir la durabilité de la coulée verte, mais aussi sa valorisation en espaces de loisirs et de valorisation agricole locale.
	<u>Patrimoine</u> Ancienne ferme école de Yahoué. Cette ferme « modèle » devient ferme « école » à partir de 1868. Les anciens condamnés se voyaient proposer une réinsertion notamment en apprenant l'utilisation du matériel agricole, l'élevage et les soins des troupeaux bovins, caprins et autres, et des cours sur la culture du maïs, des légumes et autres plantes comme le café, la canne à sucre. La ferme de Yahoué a été la première organisation qui a prodigué à des adultes les connaissances théoriques et pratiques, leur offrant, ainsi, les moyens de retourner dans un monde libre, assurés de trouver un travail rémunérant et du même coup apporter aux colons la main d'œuvre utile qui leur faisait défaut.	Mise en valeur du patrimoine en guise de durabilité de l'identité historique du quartier. Cet espace pourra être aménagé en équipement public.	Soumis à la réglementation sur les monuments classés.
	<u>Commerces</u> Un pôle de commerces/services en cœur de quartier, sur la structurante RP 12.	Permettre à l'offre de se renouveler.	Permettre la création de petits immeubles dont le rez-de-chaussée serait occupé par de l'activité tertiaire.



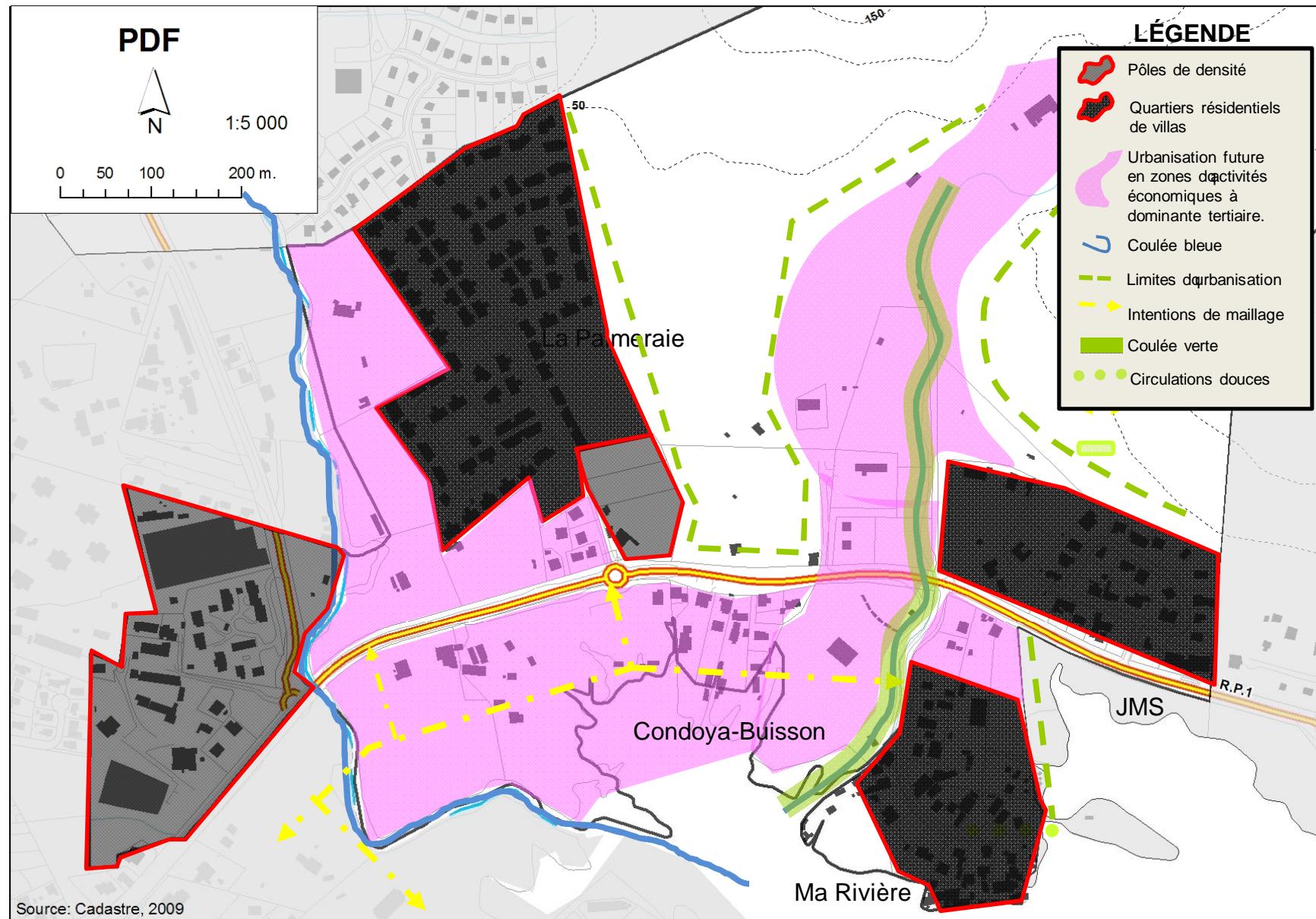




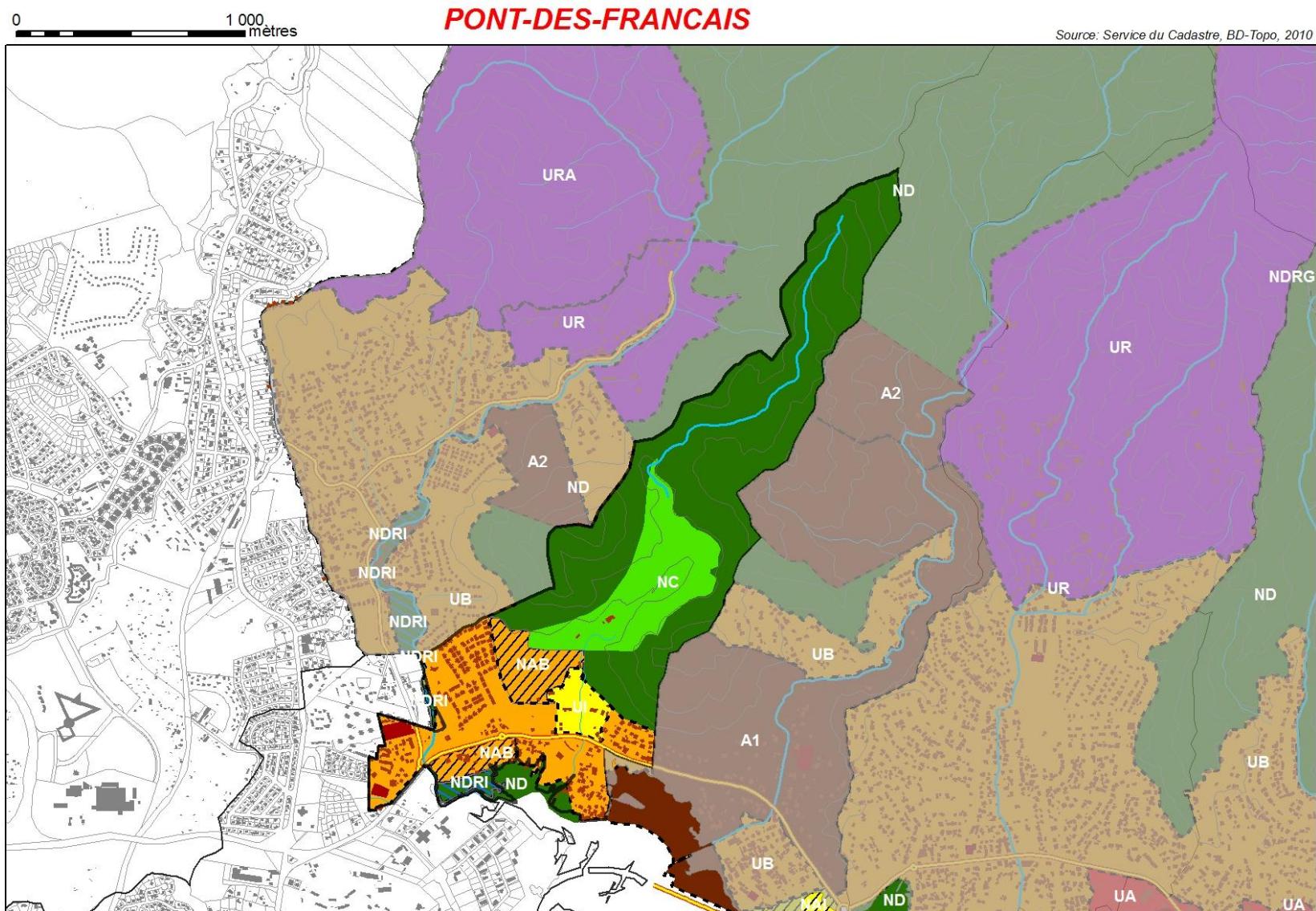
2.3- Pont-des-Français | Composition urbaine actuelle



2.4- Pont-des-Français | Enjeux de composition urbaine future



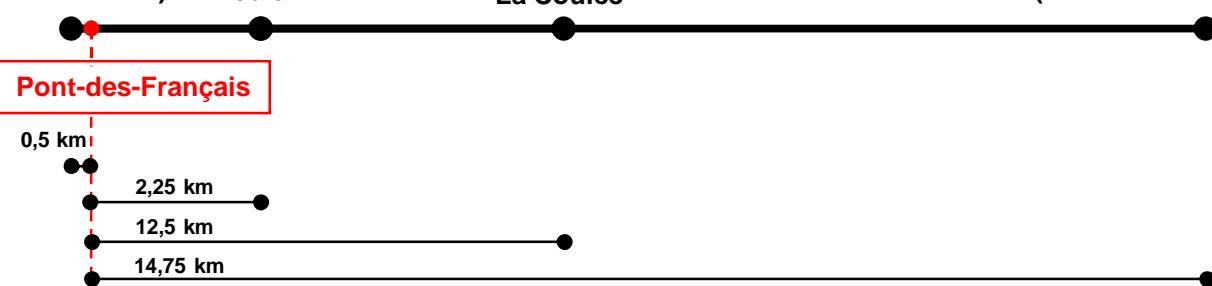
2.5- Pont-des-Français | PUD 1996



LEGENDE

UA 1 - Zone urbaine du centre-ville
UBa - Zone urbaine de pôles de quartiers
UBb1 et UBB 2 - Zone urbaine résidentielle
UBc 1 et UBC 2 - Zone urbaine d'habitat diffus
Ula - Zone urbaine d'activités économiques: commerces, services et artisanat
Ulb - Zone urbaine d'activités économiques: industries et artisanat
UL - Zone urbaine de loisirs
TC - Zone de terres coutumières
NL - Zone naturelle de loisirs
NC - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources agricoles
NCT - Zone tampon (entre zones NC et zones résidentielles)
Nmin - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources minières
ND - Zone naturelle protégée
NDm - Zone naturelle protégée des mangroves
AU - Zone à urbaniser stricte
AUUA2 et AUUA3 - Zone à urbaniser en zone centrale
AUUBa - Zone à urbaniser en zone urbaine de pôles de quartier (UBa)
AUUBb1 et AUUBb2 - Zone à urbaniser en zone résidentielle (UBb1 et UBB 2)
AUUBc 1 et AUUBc 2 - Zone à urbaniser en zone urbaine résidentielle (UBc 1 et UBC 2)
AUUiA - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: commerces, services, artisanat (Ula)
AUUiB - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: industries, artisanat (Ulb)
AUUL - Zone à urbaniser en zone urbaine de loisirs
EI - Eaux intérieures

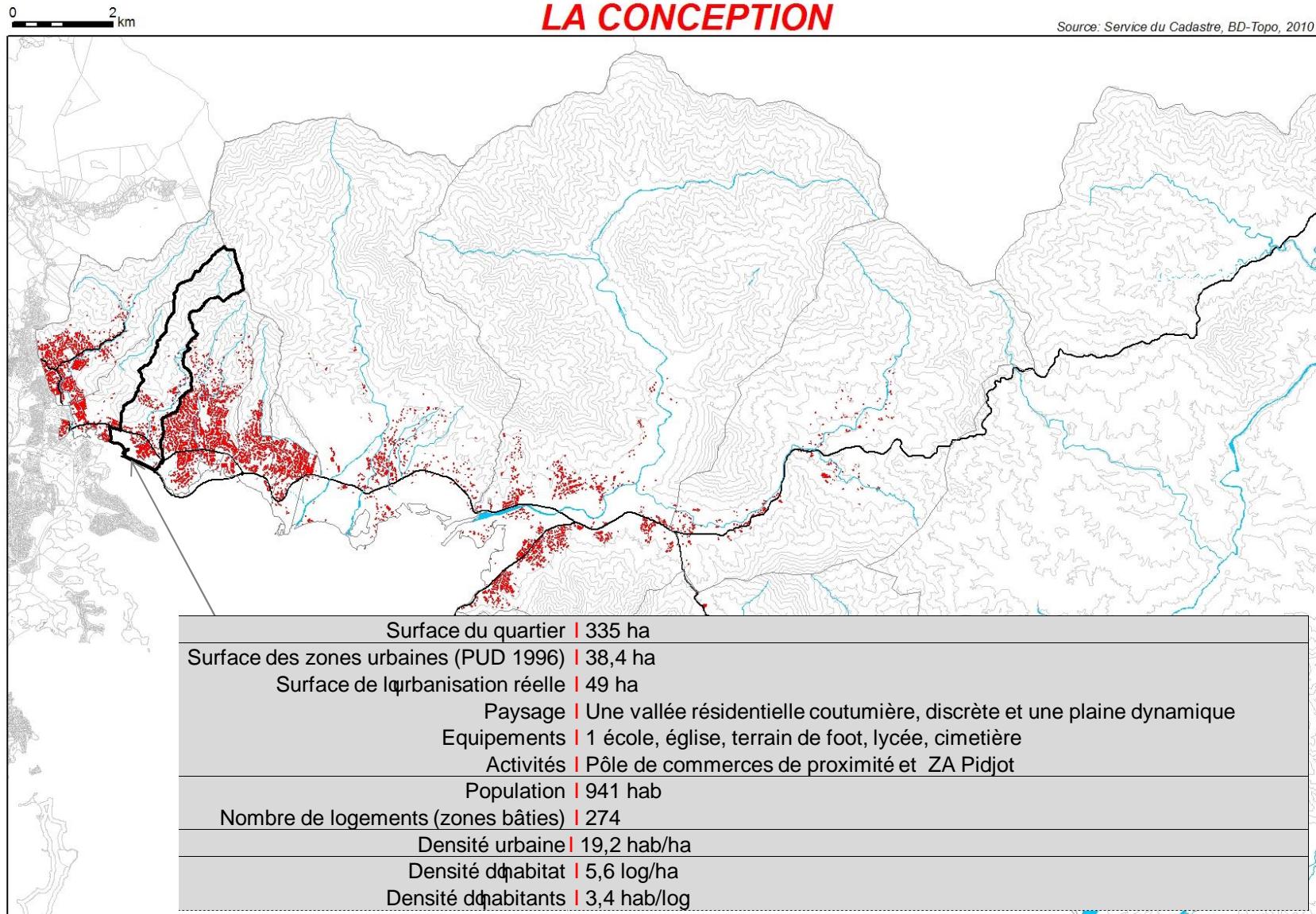


	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
I. Situation du quartier	<p>Rivière de la Yahoué (limite Nouméa) Boulari La Coulée Rivière des pirogues (limite Grand Sud)</p>  <p>Pont-des-Français</p> <p>0,5 km</p> <p>2,25 km</p> <p>12,5 km</p> <p>14,75 km</p>		
	<p>Rivière (paysage) Présence de la Yahoué sur une séquence paysagère naturelle qui se jette dans la mangrove.</p> <p>Interface terre-mer marquée par une mangrove généreuse</p> <p>Rivière (usage) Néant.</p> <p>Montagne (paysage) Une coulée verte à conserver dans le cadre de la trame verte et bleue.</p> <p>Montagne (usage) Il n'existe aucun usage de la montagne alors que le paysage est très marqué par le relief.</p> <p>Mer (paysage) Présence de mangrove.</p> <p>Mer (usage) L'accès à la mer est d'usage privé, résidentiel et ponctuel.</p>	<p>-Ne pas occuper les berges de la Yahoué de manière irréversible afin de pouvoir y créer, à terme, des circulations douces reliant les quartiers à la baie de Boulari.</p> <p>-La mangrove, bien présente, doit être intégrée aux logiques de développement urbain.</p> <p>Maintenir la coulée verte.</p> <p>-Conserver la mangrove.</p> <p>-Identifier les possibilités d'accès publics.</p>	<p>Interdiction de construire le long des berges de la Yahoué. Zonage naturel garantissant la coulée verte.</p>

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
II. Formes urbaines du quartier	Le Pont-des-Français est le pôle Est du système urbain du cœur d'agglomération: l'entre deux baies. C'est aussi une entrée de ville qui est soumise à une très forte pression foncière à dominante économique dans les espaces situés de part et d'autre de la route provinciale.	Accueillir commerces et services en constituant un paysage contemporain le long de la route provinciale.	Zonage orienté vers du tertiaire davantage que vers de l'habitat le long de la route provinciale.
	Une route provinciale supportant près de 25 000 véhicules/jour.	Requalifier la route provinciale et accueillir une offre de déplacement alternative au véhicule particulier.	Envisager la création d'espaces d'équipements publics de type parkings relais.
	-La carrière Audemard présentant des nuisances en milieu urbain devrait muter à terme sans que l'on en connaisse l'échéance à ce jour. -Possibilité de créer un maillage entre Yahoué et le Pont-des-Français par le Nord de la carrière.	- Mener une réflexion stratégique sur la mutation de la carrière. - L'intention de maillage inter-quartiers ne trouvera de justification que dans le projet de mutation de la carrière.	
	Deux pôles d'habitat résidentiel : -Habitat à la géométrie répétitive : lotissement « La palmeraie » - Habitat aux formes plus aléatoires: lotissements « Condoya Buisson » et « Ma rivière ».	Ces espaces n'ont pas encore vocation à muter en habitat collectif. L'enjeu est donc de permettre une certaine densification, tout en conservant la forme urbaine de villas. Une zone pourrait accueillir de l'habitat collectif.	Limiter les hauteurs, ne pas entraver la réalisation de plusieurs constructions sur une même unité foncière et maintenir un COS moyen. Une zone orientée vers de l'habitat collectif où les hauteurs seront matrisées.

2.9- Pont Des Français | Synthèse

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
III. Equipements structurants	<p>L'ancien drive-in est utilisé tous les dimanches comme vide-grenier et draine une population qui dépasse largement les limites du Mont-Dore.</p>	<p>Malgré le caractère sympathique de cette activité dominicale, ce site offre une ressource foncière pour accueillir au Mont-Dore une offre économique plus structurante. Des hypothèses de relocation du vide-grenier existent à proximité.</p> <p>Cet espace marque la fin des opportunités foncières clairement recommandées pour le développement de l'économie tertiaire. Vers l'Est, l'habitat devient dominant.</p>	<p>L'espace du drive-in est inclus dans le périmètre de zone d'urbanisation future de la carrière. Cette logique permettrait d'établir une cohérence des mutations futures dans le respect des trames verte et bleue.</p>
	<u>Ecole</u> ➤ Hélène Chaniel (11 classes).	Capacité encore d'accueillir 85 élèves.	
	<u>Equipement sportif</u> ➤ Terrain de foot : peu fréquenté Bel espace public avec du vert tout autour, situé au cœur d'une zone d'équipements.	Le pôle d'équipements est implanté au bon endroit et devrait être renforcé à terme, voir enrichi par du tertiaire privé. En revanche, l'opération de renouvellement urbain de Saint-Quentin va créer un grand espace de terrains de sport mutualisable. En conséquence, il paraît envisageable de faire muter le terrain de foot.	Conforter la programmation en terme d'équipements, commerces et services, voir éventuellement en logements exclusivement sur l'espace arrière du terrain de foot.
	<u>Zone d'équipements</u> OPT Gendarmerie	Conserver le caractère des équipements publics.	



3.1- La Conception | Un espace coutumier intégré à la ville

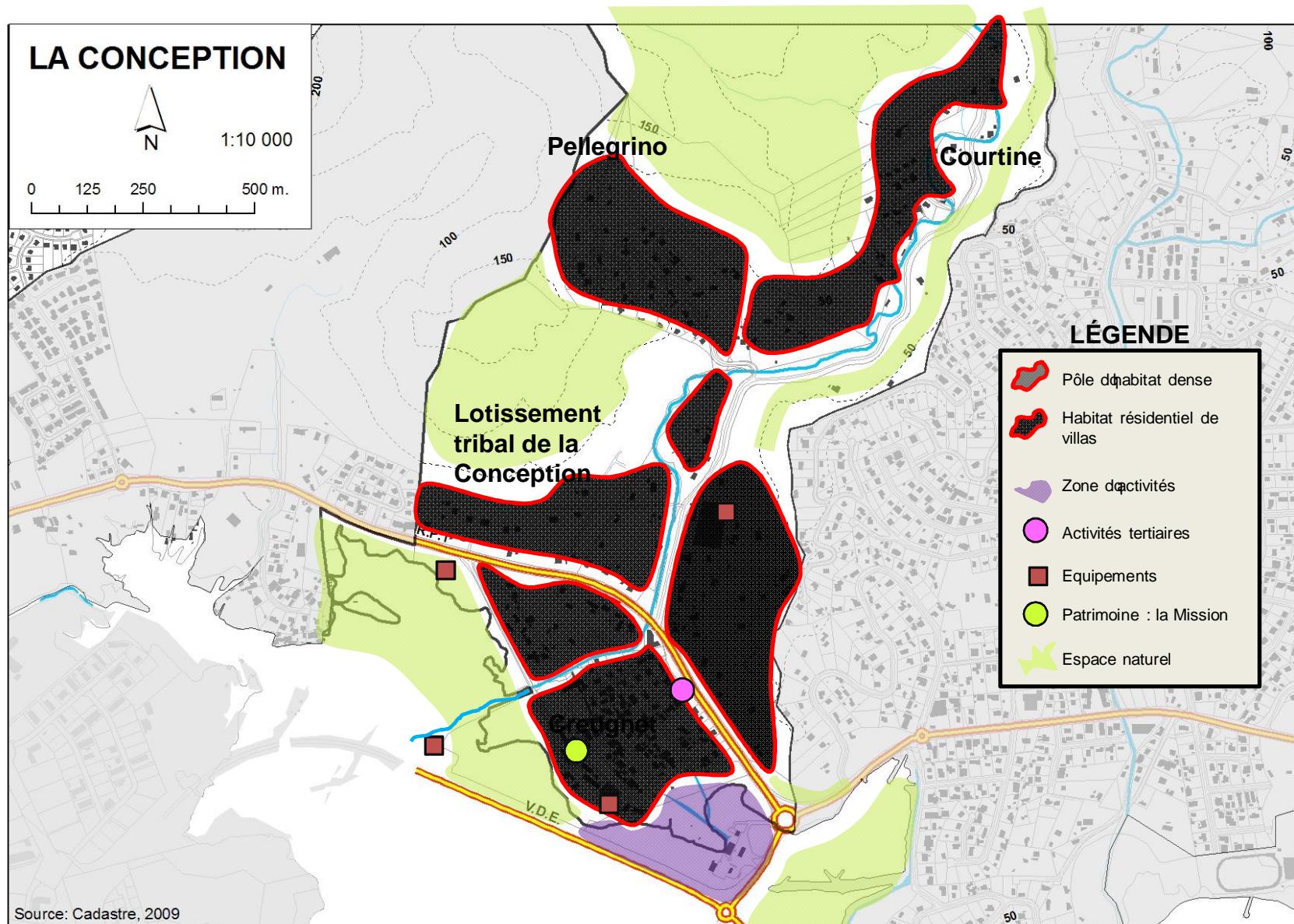




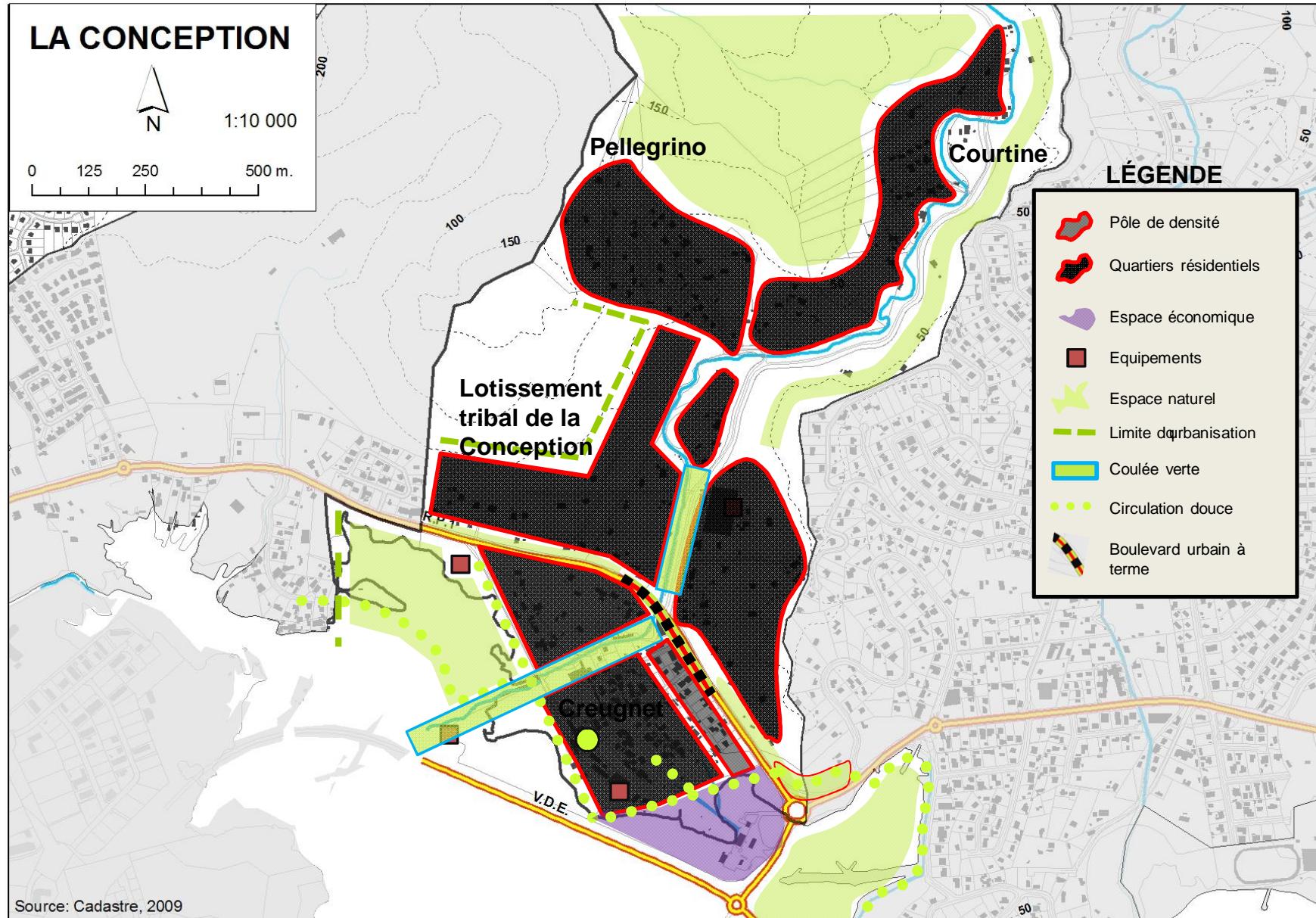
DIAGNOSTIC ORIENTÉ

- | Une géographie en deux ambiances : la vallée résidentielle discrète et la plaine dynamique
- | Un pôle de commerces et de services qui ponctue la RP
- | Le potentiel d'un lien direct avec la mer
- | Une forte coupure d'urbanisation de terrains plats inondables en greffe avec le Pont-des-Français
- | Des équipements structurants

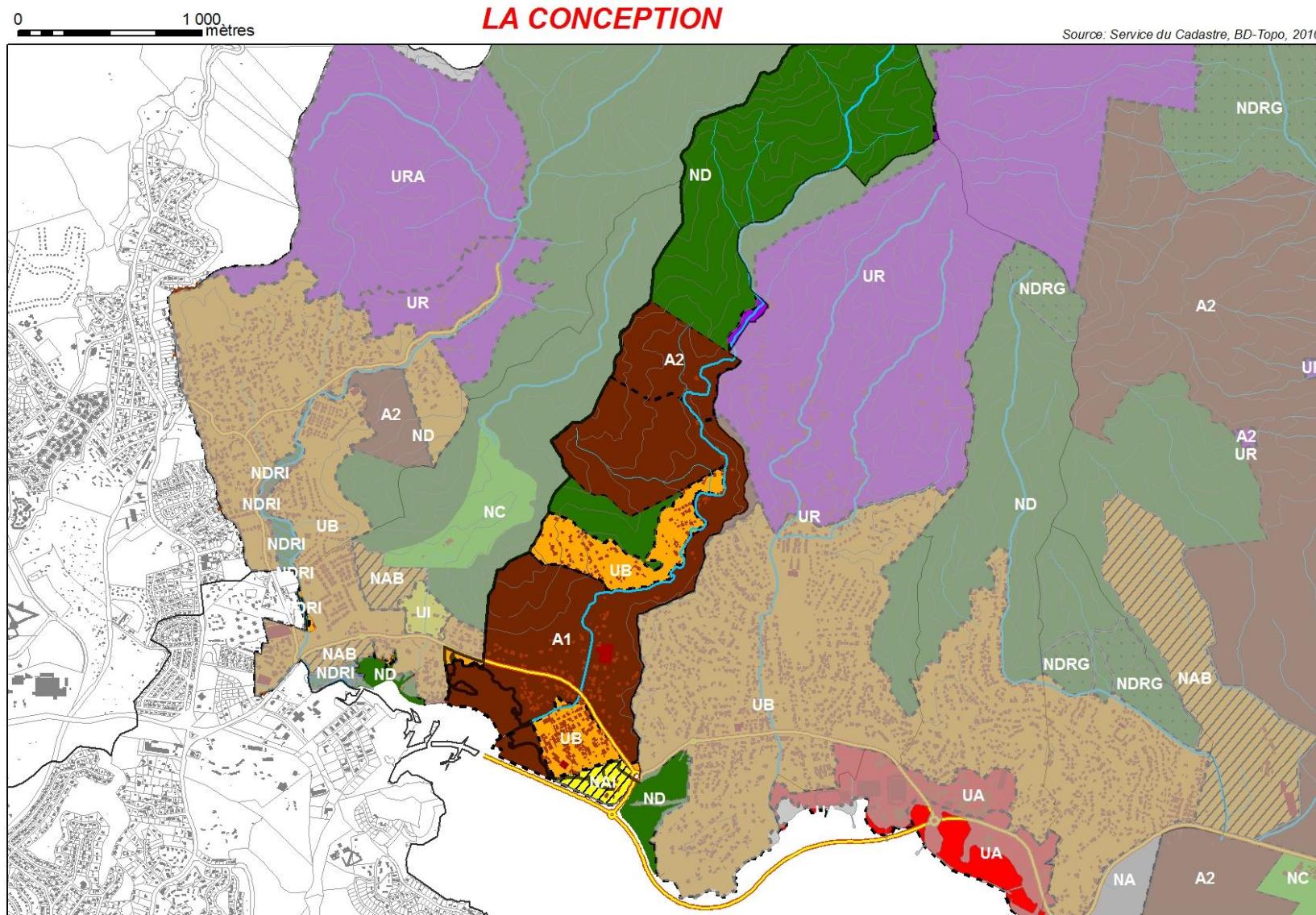
3.3- La Conception | Composition urbaine actuelle



3.4- La Conception | Enjeux de composition urbaine future



3.5- La Conception | PUD 1996

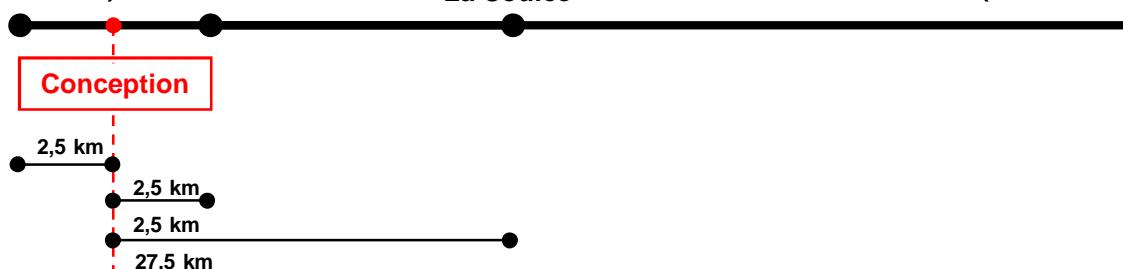


LEGENDE

■	UA 1 - Zone urbaine du centre-ville
■	UBa - Zone urbaine de pôles de quartiers
■	UBb1 et UBb 2 - Zone urbaine résidentielle
■	UBc 1 et UBc 2 - Zone urbaine d'habitat diffus
■	Ula - Zone urbaine d'activités économiques: commerces, services et artisanat
■	Ulb - Zone urbaine d'activités économiques: industries et artisanat
■	UL - Zone urbaine de loisirs
■	TC - Zone de terres coutumières
■	NL - Zone naturelle de loisirs
■	NC - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources agricoles
■	NCt - Zone tampon (entre zones NC et zones résidentielles)
■	Nmin - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources minières
■	ND - Zone naturelle protégée
■	NDm - Zone naturelle protégée des mangroves
■	AU - Zone à urbaniser stricte
■	AUUA2 et AUUA3 - Zone à urbaniser en zone centrale
■	AUUBa - Zone à urbaniser en zone urbaine de pôles de quartier (UBa)
■	AUUBb1 et AUUBb2 - Zone à urbaniser en zone résidentielle (UBb1 et UBb 2)
■	AUUBc 1 et AUUBc 2 - Zone à urbaniser en zone urbaine résidentielle (UBc1 et UBc 2)
■	AUUIa - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: commerces, services, artisanat (Ula)
■	AUUIb - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: industries, artisanat (Ulb)
■	AUUL - Zone à urbaniser en zone urbaine de loisirs
■	EI - Eaux intérieures



3.7- La Conception | Synthèse

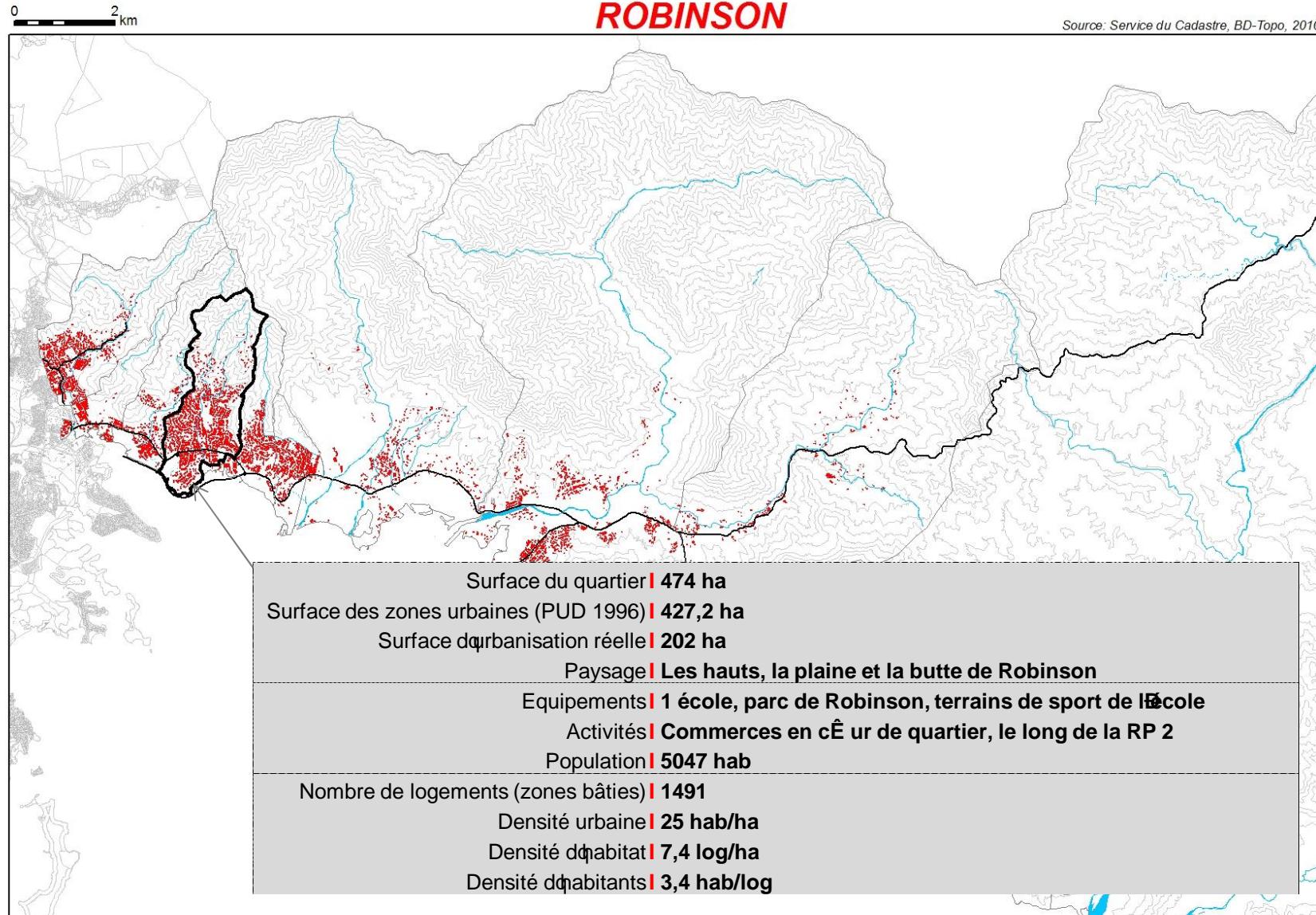
	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
	<p>Rivière de la Yahoué (limite Nouméa) Boulari La Coulée Rivière des Pirogues (limite Grand Sud)</p> 		
I. Situation du quartier	<p>Rivière (paysage) Forte présence de la rivière Il existe 3 séquences: -Au niveau de la tribu -À l'interface entre les deux parties du quartier -Au niveau de la traversée de la zone naturelle qui se termine par la mise à l'eau</p> <p>Rivière (usage) Baignade (qualité résidentielle), privé, de loisirs et économique avec la pêche vivrière.</p> <p>Montagne (paysage) Une double coulée verte présente.</p> <p>Montagne (usage) Pratique confidentielle par les habitants.</p> <p>Mer (paysage) -Premier aperçu de la mer au-dessus de la zone naturelle + vue sur la baie de Boulari depuis la zone d'activité -Voie de Dégagement Est : le paysage est de type corniche, la voie longe la baie de Boulari -Présence de mangrove -Forte coupure d'urbanisation de terrains plats inondables en greffe avec le Pont-des-Français.</p> <p>Mer (usage) Promenade piétonne, pêche à pied et/ou mise à l'eau.</p>	<p>-Il faut valoriser la rivière de manière publique dans le quartier en favorisant l'accès aux berges. -L'aménagement des berges permettra de créer un lieu public vers la baie de Boulari.</p> <p>Conserver la coulée verte dans le cadre de la trame verte et bleue.</p> <p>Favoriser l'accès à la mer.</p>	<p>Confirmer les usages.</p> <p>Zoner en zone de loisirs afin de réservé le foncier pour les futures pistes.</p>

3.8- La Conception | Synthèse

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
II. Formes urbaines du quartier (1/2)	Le quartier de la Conception est en grande partie en terres coutumières. Mais cela n'est pas perceptible dans le paysage de la ville compte tenu de la très bonne intégration urbaine de la tribu.	Un exemple de mixité.	
	Une géographie en deux ambiances: la vallée intime et résidentielle d'une part et la plaine aux fonctions plus mixtes et ouvertes sur l'extérieur d'autre part.	<ul style="list-style-type: none"> -Garantir durablement les qualités de quiétude résidentielle dans la vallée, tout en renforçant l'habitat. - Requalifier la route provinciale en traversée du quartier pour des raisons de sécurité et de mise en valeur des commerces et services. 	
	Le paysage des terres coutumières fait partie intégrante du paysage urbain du quartier.	<p>Bien que ne relevant pas du régime de droit commun, l'intérêt pour le paysage urbain de la ville serait de conserver cet espace vert (situé à proximité du cimetière) en tant que « parc ».</p> <p>C'est la nature qui survit dans la ville.</p>	
	<u>Lotissements Courtine et Pellegrino</u> Lotissements peu denses, situés en fond de vallée, avec les mêmes potentiels d'urbanisation que les autres secteurs résidentiels (Robinson ou Boulari). Ces deux lotissements ont le même zonage que Robinson et pourtant, ils sont moins denses. Une explication potentielle de ce diagnostic serait que : - la zone tampon des terres coutumières bloque l'urbanisation -la situation de fond de vallée, trop éloignée.	<ul style="list-style-type: none"> Conforter l'urbanisation de ces deux lotissements tout en préservant le caractère naturel où la végétation est encore bien présente : créer un équilibre entre aménagement et préservation de l'environnement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter l'existant : une zone d'habitat résidentiel individuelle. - Afficher une identité pour les zones de fin de ville pour limiter la densité.
	<u>Lotissement Creugnet</u> Situé davantage dans la partie urbaine du quartier, à proximité de la RP. La densité est plus importante que dans les deux autres lotissements de fond de vallée.	Conforter l'existant en autorisant uniquement l'habitat de type individuel.	Zoner en zone d'habitat résidentiel de type individuel.
	Localisé à l'entrée du quartier, un grand espace vert situé sur les terres coutumières dégage le paysage et offre une vue sur la Mission de la Conception. Non encore urbanisé, cet espace offre un véritable potentiel naturel qui mérite d'être conservé. Situé en face de cet espace naturel, une zone nue à proximité des zones déjà urbanisées.	<ul style="list-style-type: none"> -Malgré son statut de terre coutumière, l'intérêt est de déménager ce lieu tout en conservant son potentiel naturel. -Le parc devrait être l'aménagement le plus pertinent dans cet endroit afin de contribuer à l'image « ville-nature » du Mont-Dore. -Offrir un potentiel d'urbanisation de façon cohérente face à cet espace vert. 	Rentrer en discussion avec les représentants coutumiers pour que cet espace puisse se développer et s'urbaniser en harmonie avec l'existant.

3.9- La Conception | Synthèse

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
II. Formes urbaines du quartier (2/2)	<p>Un pôle de commerces et services qui ponctue la RP. La RP n'est pas adaptée au trafic engendré par les commerces : embouteillages, risques d'accidents, etc.</p> <p>Une zone d'activités tertiaires et commerciales en développement : la ZA Pidjot. Cette ZA est bien située : à la sortie de la VDE, le long du littoral.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter le pôle de commerces - Sécuriser la RP en lui donnant le caractère de boulevard urbain. <p>Favoriser l'émergence de nouveaux commerces et activités.</p>	Créer un nouveau zonage qui permettra d'accentuer le caractère tertiaire des activités existantes sans autoriser l'habitat résidentiel.
III. Equipements structurants	<p><u>Identité du quartier</u> La mission de La Conception: l'église a été édifiée le 08 décembre 1875. Aujourd'hui, elle sert de lieu de pèlerinage, point de départ du christianisme en Nouvelle-Calédonie.</p> <p><u>Ecole</u> ➤ Groupe scolaire (maternelle et primaire) Saint Joseph de Cluny : 17 classes ➤ Lycée Saint-Pierre-Chanel</p> <p><u>Équipement sportif</u> ➤ Terrain de football (lotissement tribal de La Conception).</p> <p>Commerces et services le long de la RP : bon fonctionnement de l'économie.</p>	Mise en valeur du patrimoine.	
	ZAE: la ZA se développe de plus en plus : activités diverses : station essence, garage, banque, OPT.	Développer les activités sur cette zone.	Voir II.
	Cimetière : élément fort du quartier. Toujours bien entretenu.		
	Mise à l'eau près du cimetière : une des rares dans les quartiers Nord de la ville.	Mettre en valeur la mise à l'eau et ouvrir jusqu'à la route provinciale.	Située en terre coutumière.





DIAGNOSTIC ORIENTÉ

- | Un pôle de commerces et de services le long de l'avenue des Deux Baies
- | Des ressources des espaces publics et de paysage à valoriser

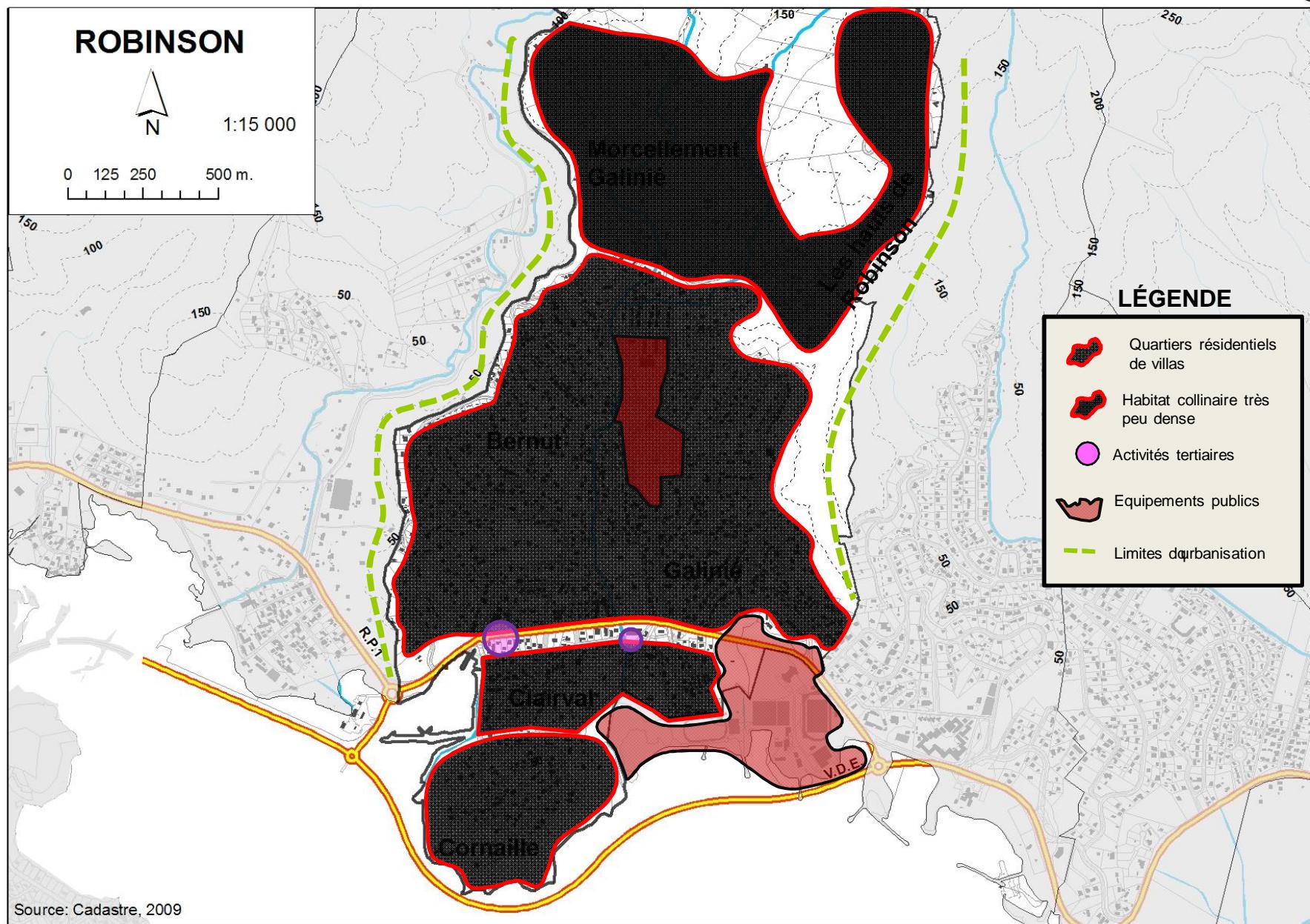


DIAGNOSTIC ORIENTÉ

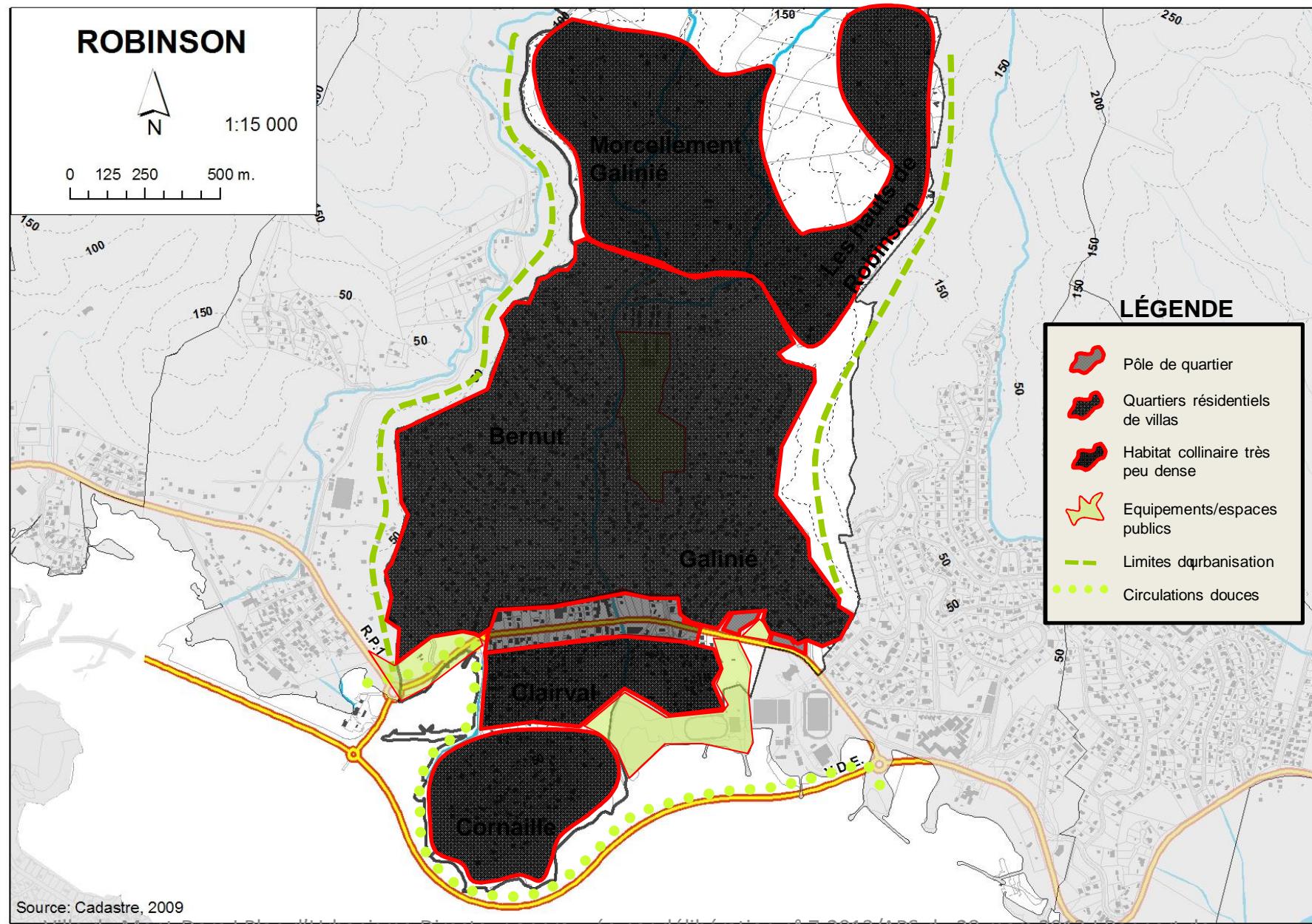
- | Les Hauts de Robinson : un paysage résidentiel exceptionnel
| ñ entaché par des risques naturels forts



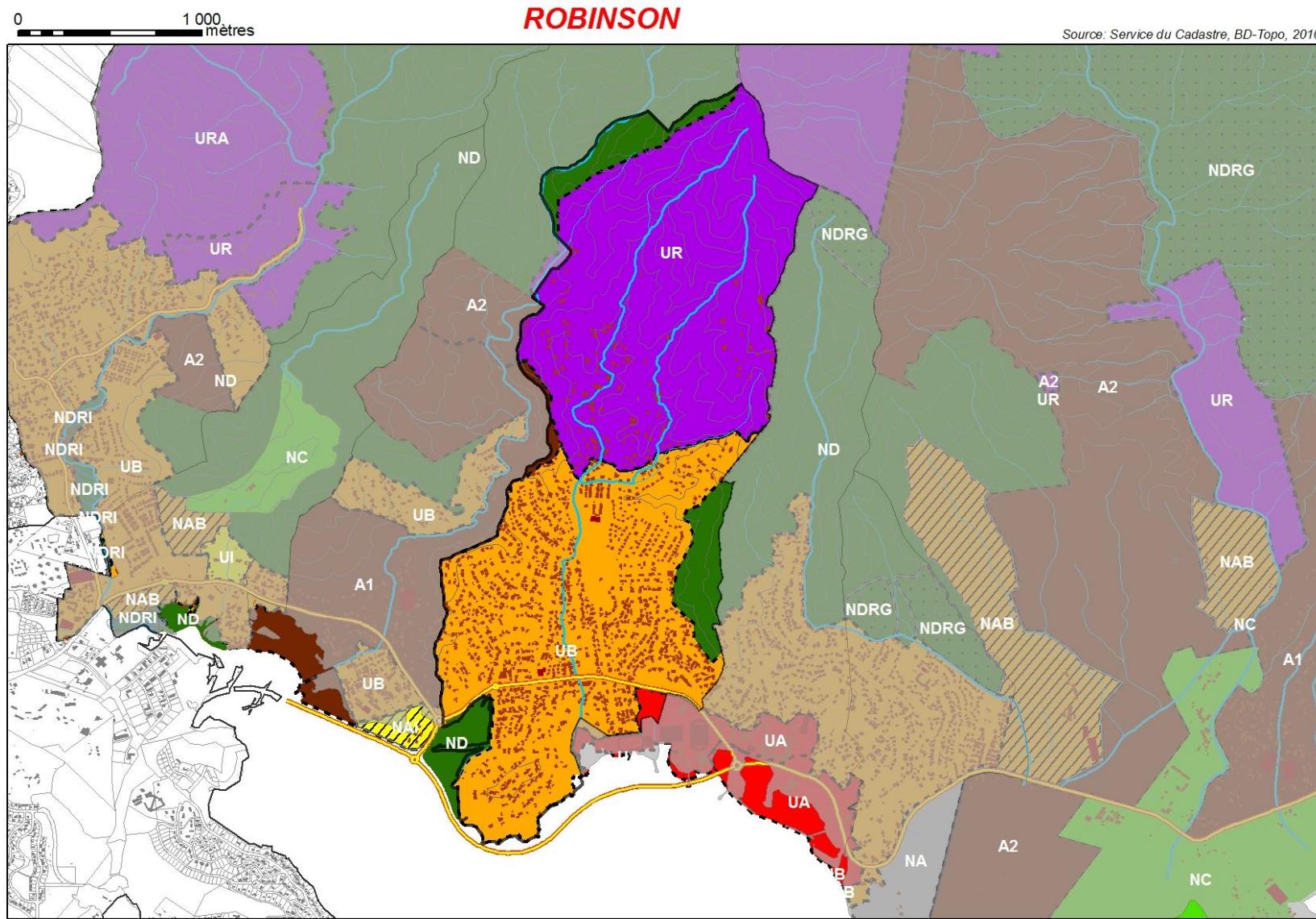
4.4- Robinson | Composition urbaine actuelle



4.5- Robinson | Enjeux de composition urbaine future



4.6- Robinson | PUD 1996

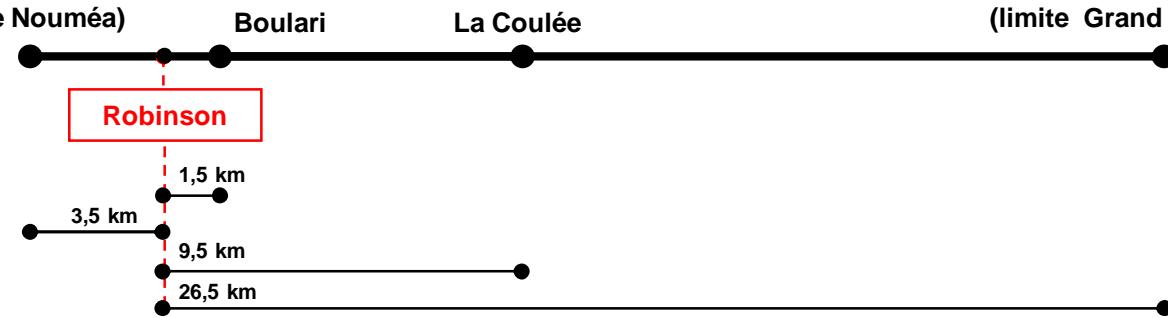


LEGENDE

- █ UA 1 - Zone urbaine du centre-ville
- █ UBa - Zone urbaine de pôles de quartiers
- █ UBb1 et UBb 2 - Zone urbaine résidentielle
- █ UBc 1 et UBc 2 - Zone urbaine d'habitat diffus
- █ Ula - Zone urbaine d'activités économiques: commerces, services et artisanat
- █ Ulb - Zone urbaine d'activités économiques: industries et artisanat
- █ UL - Zone urbaine de loisirs
- █ TC - Zone de terres coutumières
- █ NL - Zone naturelle de loisirs
- █ NC - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources agricoles
- █ NCT - Zone tampon (entre zones NC et zones résidentielles)
- █ Nmin - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources minières
- █ ND - Zone naturelle protégée
- █ NDm - Zone naturelle protégée des mangroves
- █ AU - Zone à urbaniser stricte
- █ AUUA2 et AUUA3 - Zone à urbaniser en zone centrale
- █ AUUBa - Zone à urbaniser en zone urbaine de pôles de quartier (UBa)
- █ AUUBb1 et AUUBb2 - Zone à urbaniser en zone résidentielle (UBb1 et UBb 2)
- █ AUUBc 1 et AUUBc 2 - Zone à urbaniser en zone urbaine résidentielle (UBc1 et UBc 2)
- █ AUUla - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: commerces, services, artisanat (Ula)
- █ AUUlb - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: industries, artisanat (Ulb)
- █ AUUL - Zone à urbaniser en zone urbaine de loisirs
- █ EI - Eaux intérieures



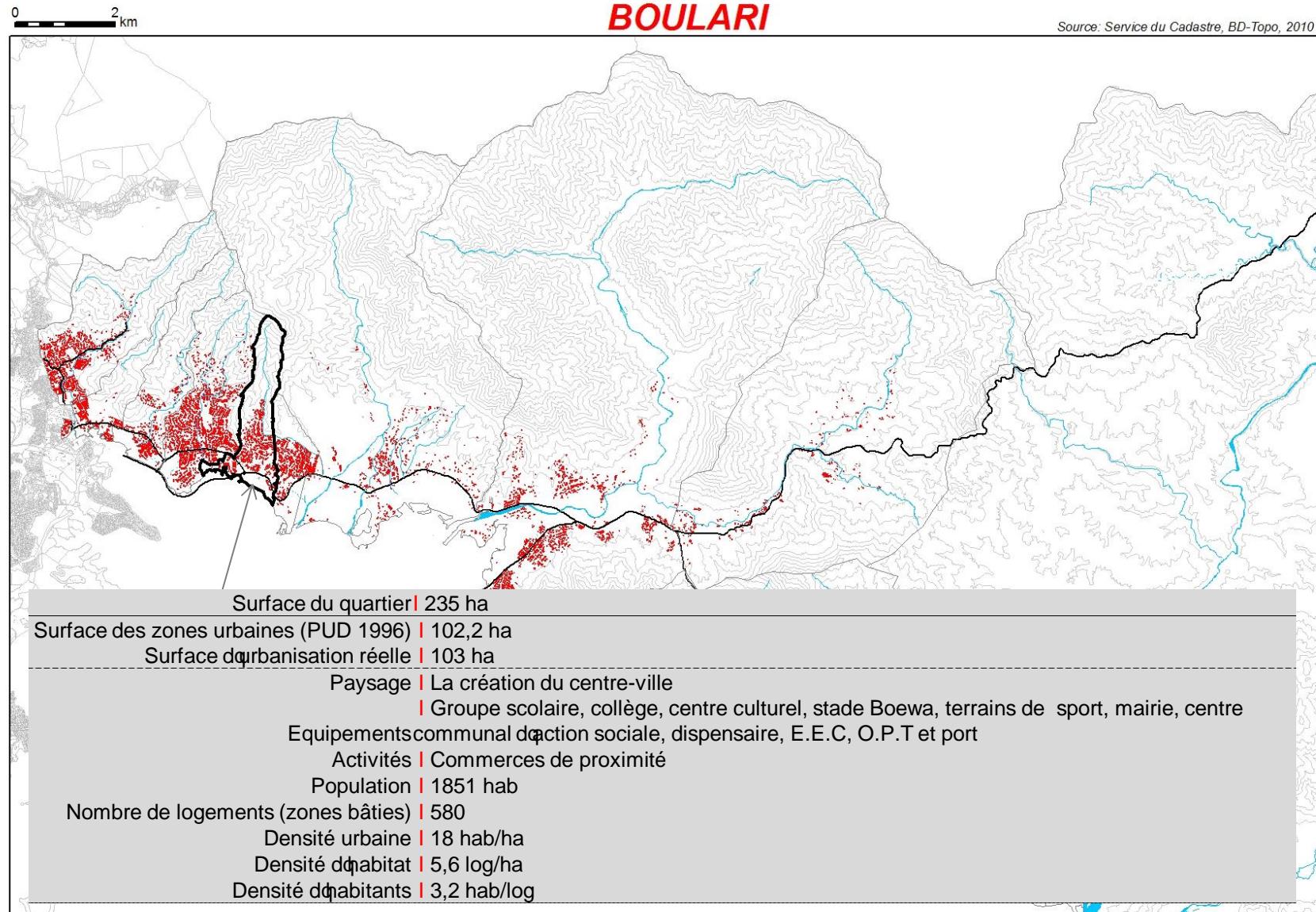
4.8- Robinson | Synthèse

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
I. Situation du quartier	<p>Rivière de la Yahoué (limite Nouméa) Boulari La Coulée Rivière des Pirogues (limite Grand Sud)</p> 		
	<p>Rivière (paysage) -La rivière est canalisée et marquée. -Les impacts sont minimisés dans le paysage.</p>	Favoriser la ville-rivière en aménageant les berges.	
	<p>Rivière (usage) Il n'existe aucun usage de la rivière.</p>	Créer des usages.	
	<p>Montagne (paysage) -Les contreforts de la montagne sont urbanisés en habitat individuel peu dense. -Il existe un fort impact visuel de la butte Cornaille. -Les deux crêtes forment des limites inter quartiers qui descendent doucement en direction de la mer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Marquer une limite franche entre les espaces naturels et les espaces urbanisés. -Conserver la coulée verte matérialisée par les crêtes qui descendent dans le quartier. -Contrôler l'urbanisation via une police de l'urbanisme impliquée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vers les hauteurs de la vallée, éviter l'emiettement de l'habitat avec des zones de trop faible densité. - Zoner les espaces naturels en milieu urbain.
	<p>Montagne (usage) Pratique confidentielle par ses habitants.</p>		
	<p>Mer (paysage) De nombreuses vues sur la mer depuis plusieurs sites d'habitat. Vue de la mer le long de la VDE, au bord de mer.</p>	Permettre l'accès à la mer.	
	<p>Mer (usage) Néant.</p>		

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
II. Formes urbaines du quartier	Habitat résidentiel sur la majeure partie du quartier.	Conserver la zone d'habitat résidentiel de type individuel.	Zonage correspondant à la zone d'habitat résidentiel de type individuel.
	Une urbanisation qui gagne les fortes pentes au niveau des Hauts de Robinson: problèmes de réseaux, maillage, voirie et sécurité des administrés.	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la sécurité des constructions et la sécurité des biens et des personnes. - Réglementer l'urbanisation sur les fortes pentes. 	Zonage correspondant à de l'urbanisation de fin de ville (en montagne).
	Proche des terres coutumières de La Conception au Nord.	En raison du relief, impossibilité de maillage vers le Nord de La Conception, malgré l'intérêt qu'il y aurait.	
	Pointe Cornaille = lotissement résidentiel : belle vue, tranquillité.	Préserver le caractère et le cadre de vie du lotissement.	Zonage correspondant à la zone d'habitat résidentiel de type individuel .
	Un habitat résidentiel diffus sur les lotissements : Beyney, les terrasses de Robinson, Bernut, David, Galinié, Clairval, Costa.	Conserver cette identité.	Zonage correspondant à la zone d'habitat résidentiel de type individuel.
	Le long de la route provinciale : une dynamique de logements collectifs.	Proposer aux habitants du quartier une offre de logements collectifs.	Zonage correspondant à une zone à vocation d'habitat collectif.

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
III. Equipements structurants	<u>Identité du quartier</u> Pôle de commerce le long de la RP.	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'émergence de commerces et d'activités tertiaires le long de la RP. - Densifier le long de la RP au niveau des commerces. 	Voir II.
	<u>Ecole</u> Louis Henri Galinié : 13 classes Située au cœur du quartier Equipements sportifs et de loisirs dans la continuité de l'école.	<ul style="list-style-type: none"> - Capacité encore d'accueillir 90 élèves. - Mettre en valeur cette zone d'équipements. 	
	Parc à l'entrée du quartier.	Mettre en valeur le parc et conserver son caractère naturel.	Zoner le parc en zone naturelle de loisirs.
IV. Intérêt paysager	Le Domaine Public Maritime entoure le littoral de la butte Cornaille.	Aménager les circulations douces.	Marquer les intentions de maillage.
	Les Hauts de Robinson : présence d'une végétation dense et de fortes pentes.	Conserver la végétation.	Zonage correspondant à de l'urbanisation de fin de ville (en montagne).
	Espace vert à la limite avec Boulari de l'autre côté de la RP et du centre culturel du Mont-Dore.	Mise en valeur de cet espace vert : l'intégrer dans le futur aménagement du parc urbain de Boewa pour la création de la ville parc.	Zoner en zone naturelle de loisirs cet espace pour en faire une liaison inter-quartiers avec Boulari et pour protéger les mangroves (Code de l'environnement).
	Belle vue sur le lagon et Nouméa (Pointe Cornaille).	Préserver cette vue.	Limiter les constructions (collectifs) sur les hauteurs afin de pouvoir préserver l'espace (cône de vue).

5.0- Boulari | Fiche technique



DIAGNOSTIC ORIENTÉ

- | Création contemporaine du centre-ville dense en bord de mer
- | Un habitat résidentiel diffus et des limites franches avec les zones naturelles en ville

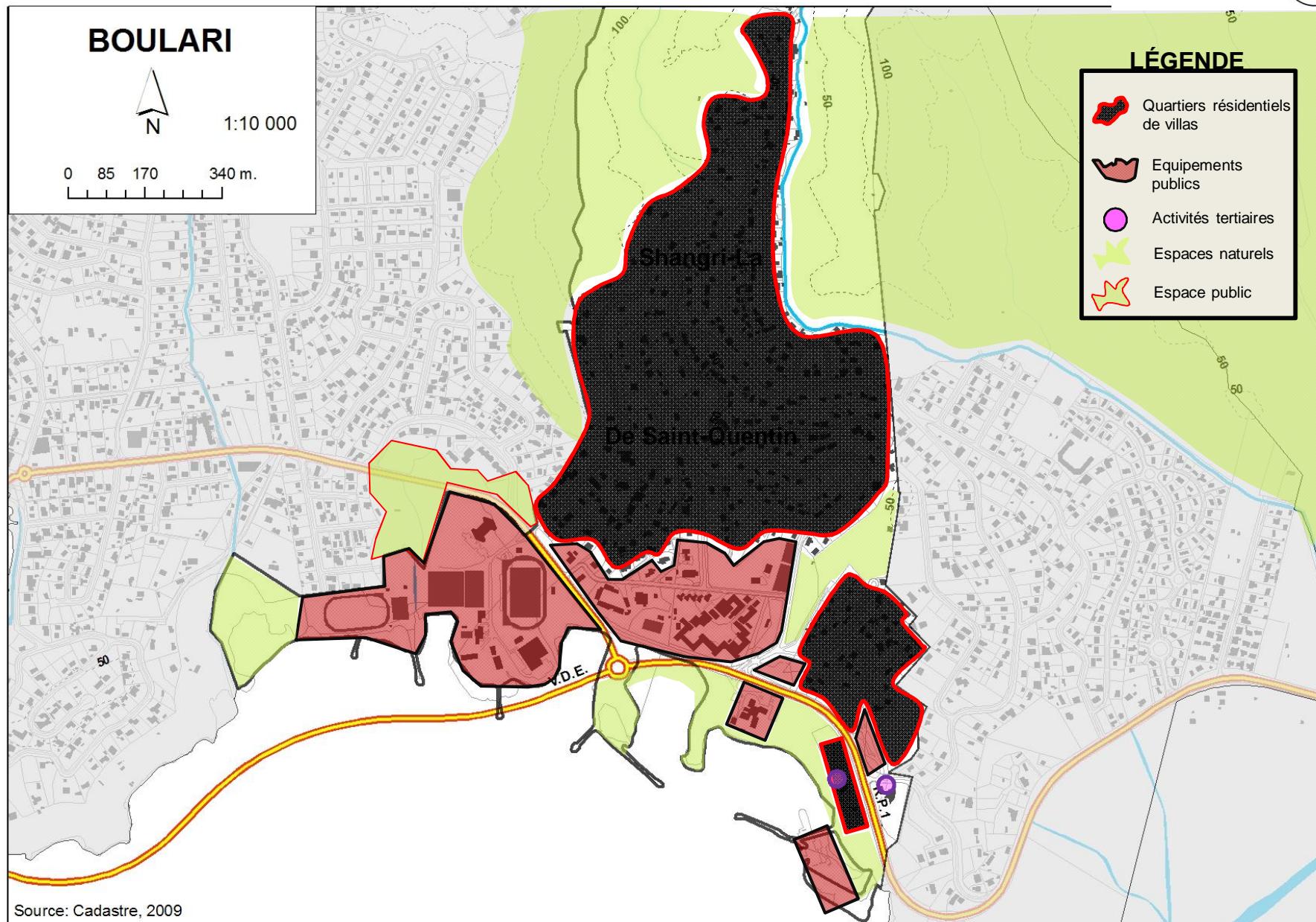




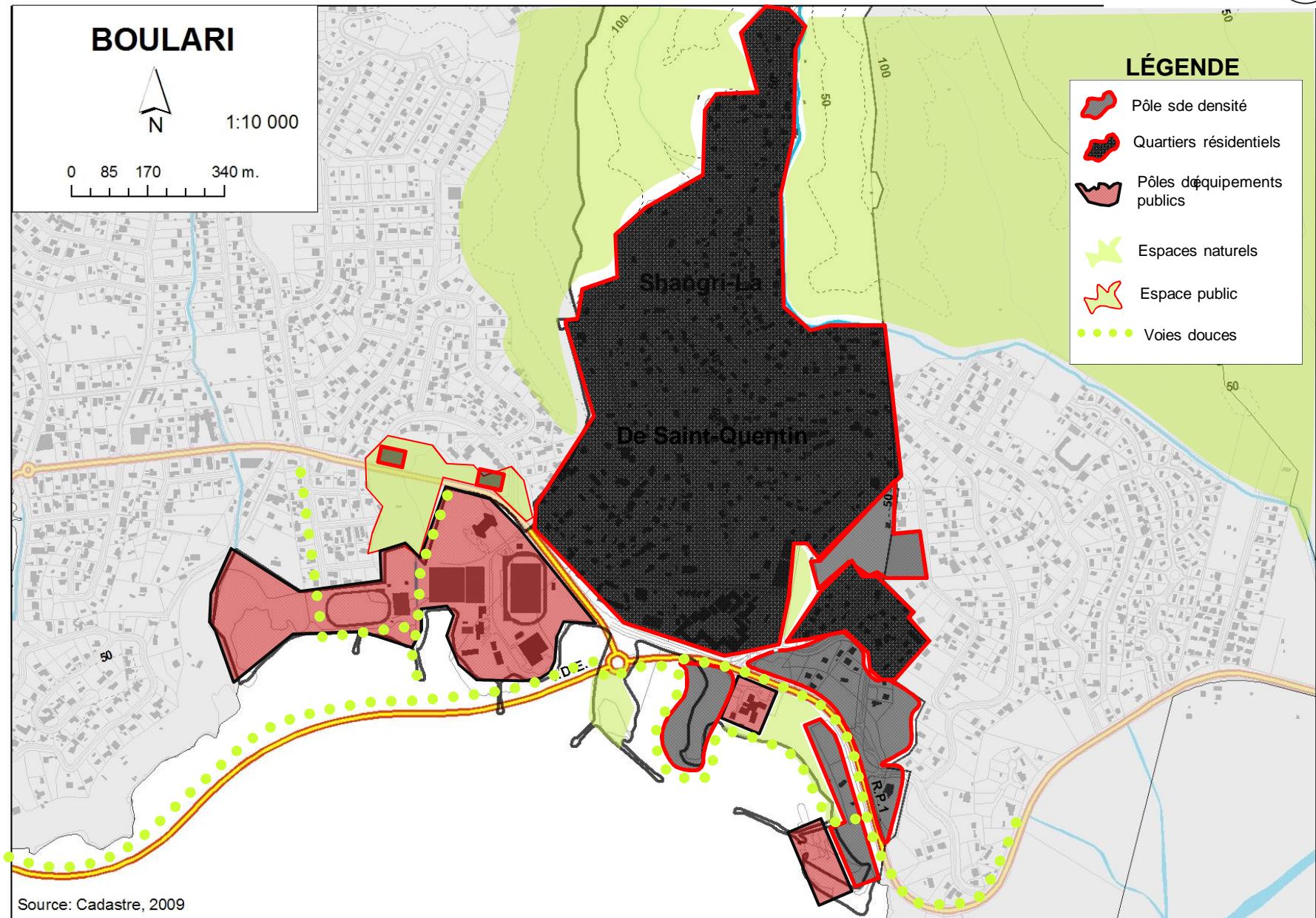
5.3- Boulari | L'opportunité d'une ouverture vers le Lagon



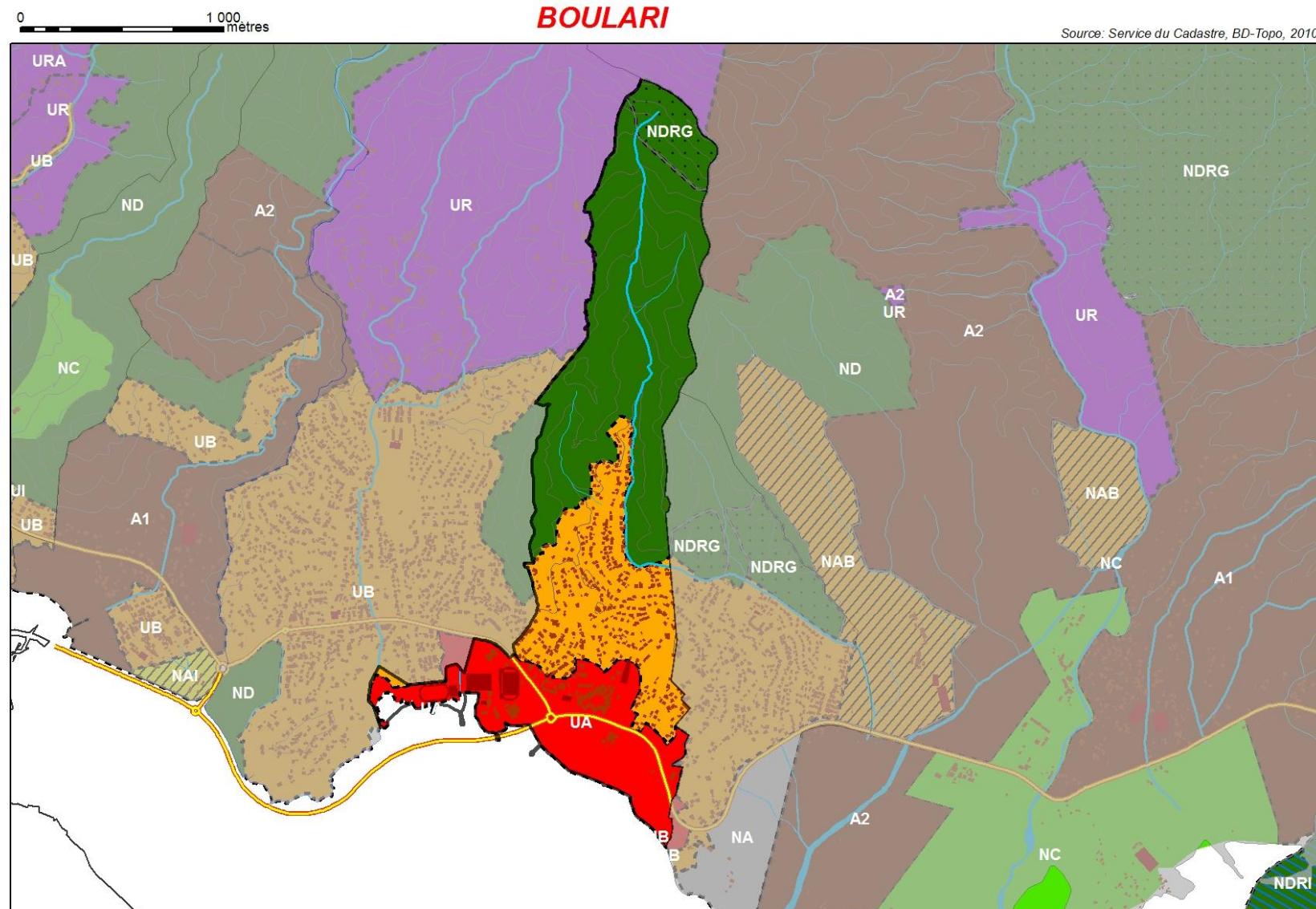
5.4- Boulari | Composition urbaine actuelle



5.5- Boulari | Enjeux de composition urbaine future

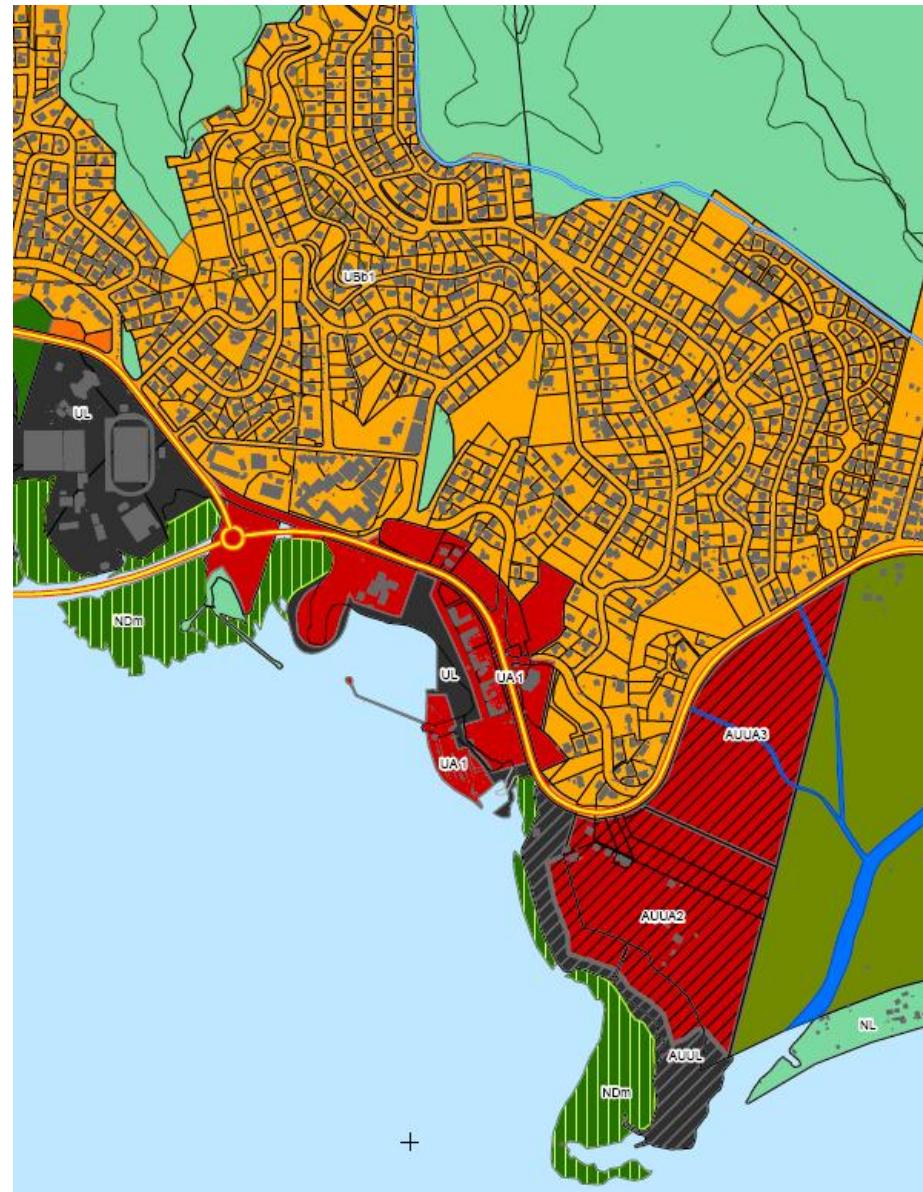


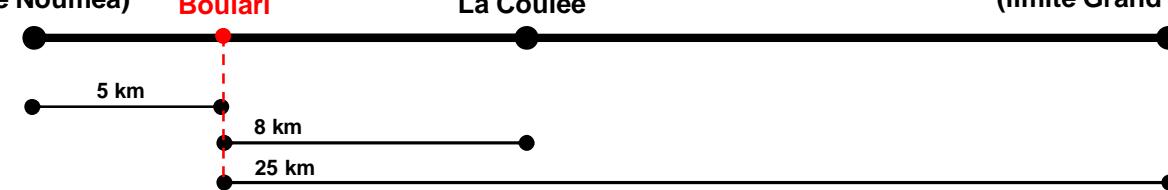
5.6- Boulari | PUD 1996



LEGENDE

■	UA 1 - Zone urbaine du centre-ville
■	UBa - Zone urbaine de pôles de quartiers
■	UBb1 et UBb 2 - Zone urbaine résidentielle
■	UBc 1 et UBc 2 - Zone urbaine d'habitat diffus
■	Ula - Zone urbaine d'activités économiques: commerces, services et artisanat
■	Ulb - Zone urbaine d'activités économiques: industries et artisanat
■	UL - Zone urbaine de loisirs
■	TC - Zone de terres coutumières
■	NL - Zone naturelle de loisirs
■	NC - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources agricoles
■	NCt - Zone tampon (entre zones NC et zones résidentielles)
■	Nmin - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources minières
■	ND - Zone naturelle protégée
■■■	NDm - Zone naturelle protégée des mangroves
■	AU - Zone à urbaniser stricte
■■■	AUUA2 et AUUA3 - Zone à urbaniser en zone centrale
■■■	AUUBa - Zone à urbaniser en zone urbaine de pôles de quartier (UBa)
■■■	AUUBb1 et AUUBb2 - Zone à urbaniser en zone résidentielle (UBb1 et UBb 2)
■■■	AUUBc 1 et AUUBc 2 - Zone à urbaniser en zone urbaine résidentielle (UBc1 et UBc 2)
■■■	AUUiLa - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: commerces, services, artisanat (Ula)
■■■	AUUiLb - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: industries, artisanat (Ulb)
■■■	AUUL - Zone à urbaniser en zone urbaine de loisirs
■■■	EI - Eaux intérieures

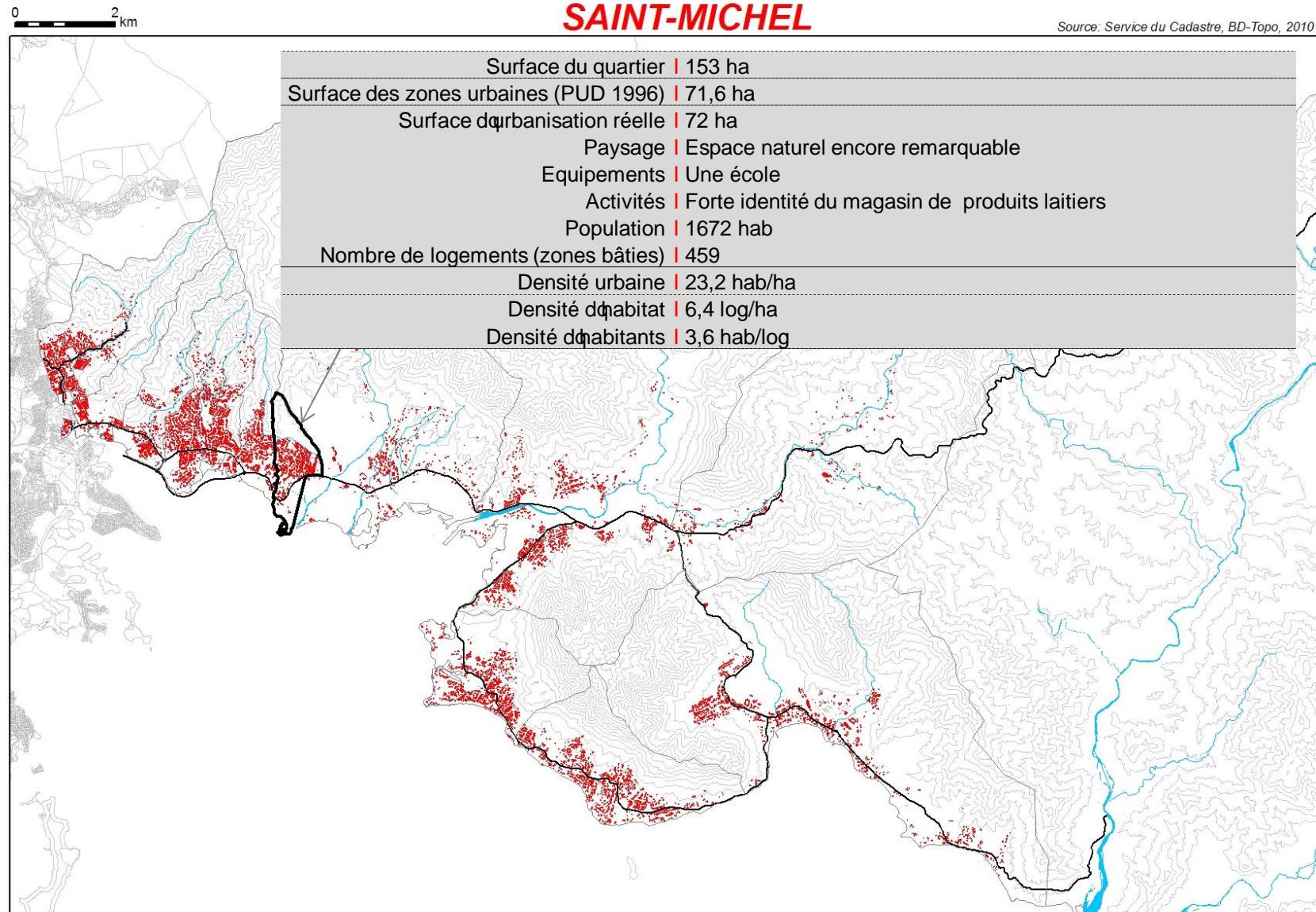


	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
I. Situation du quartier	<p>Rivière de la Yahoué (limite Nouméa) Boulari La Coulée Rivière des Pirogues (limite Grand Sud)</p>  <p>5 km 8 km 25 km</p>		
<p>Rivière (paysage) Néant.</p> <p>Rivière (usage) Néant .</p>	<p>Montagne (paysage) Marque le fond du quartier dans le grand paysage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Marquer une limite franche entre les espaces urbanisés et les espaces naturels. -Conserver la coulée verte matérialisée par les crêtes qui descendent dans le quartier. -Pas de squats dans les espaces naturels. 	<ul style="list-style-type: none"> -Vers les hauteurs de la vallée, éviter l'emiettement de l'habitat avec une zone de trop faible densité. -Zoner des espaces naturels de milieu urbain pour y aménager des équipements légers à destination de loisirs.
	<p>Montagne (usage) Pratique confidentielle par les habitants.</p> <p>Mer (paysage) -Mangrove ouverte sur la mer côté centre-ville. -Mangrove en interface avec le parc Boewa. - C'est le seul quartier de la « ville plurielle » ouvert directement sur la mer via la marina et le futur parc du centre-ville.</p>	<p>Organiser des cheminements piétons de randonnées.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver la mangrove (palétuviers) - Aménager les espaces publics de littoral en centre-ville. 	<p>Ne pas compromettre l'avenir en se ménageant de l'espace public.</p>
	<p>Mer (usage) Promenade piétonne, pêche vivrière, plaisance à moteur et à voile ainsi que des commerces et services liés à la marina.</p>	<p>Mettre en place des activités nautiques en centre-ville.</p>	

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
II. Formes urbaines du quartier	Au cœur de la ville se développe le projet de création du centre-ville du Mont-Dore.	Dynamiser et animer le centre-ville existant et poursuivre la promotion immobilière.	Conforter le règlement et le zonage existants du centre-ville.
	Un quartier en mutation : création de collectifs et émergence de commerces.	Conforter l'existant.	
	Habitat résidentiel dans les hauteurs.	Conserver cette identité.	
	Espace en pleine mutation avec l'émergence de collectifs et de commerces et l'arrivée de nouveaux espaces publics qui correspondent à la destination de la zone. L'hôtel de ville sera équipé de références autour duquel va évoluer le centre-ville. Création de la place du marché : « place des accords ».	Renforcer la dynamique et l'identité du centre-ville : -Faciliter l'émergence des commerces de proximité -Augmenter le nombre de places de stationnement -Créer un espace de culture et de loisirs (activités de loisirs et de restauration). -Réaliser un assainissement adéquate.	

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD	
III. Equipements structurants	<u>Identité du quartier</u> Hôtel de ville, équipement de référence autour duquel va évoluer le quartier.		Des modifications déjà opérées par la ville et qui contribuent déjà à ces enjeux : zone de centre-ville.	
	<u>Ecole</u> ➤Groupe scolaire de Boulari : 14 classes ➤Collège de Boulari : 827 élèves	Capacité encore d'accueillir 81 élèves pour le groupe scolaire.		
	<u>Equipement culturel</u> Le centre culturel du Mont-Dore			
	<u>Equipement sportifs</u> ➤Le stade Boewa : 14 équipements, une piscine municipale Il existe de beaux espaces verts. Potentialité de développer le parc urbain de la ville : équipements sportifs déjà installés, sécurité des lieux ➤Le plateau sportif des bougainvilliers ➤3 terrains de volley-ball	Faire du stade Boewa le nouveau parc urbain de la ville, véritable « poumon vert ». Mettre en place un parcours de santé, des aires aménagées, des pistes cyclables.		
	<u>Equipement administratif</u> Mairie			
	<u>Equipement social</u> Centre communal d'action sociale	Volonté communale de créer un pôle de solidarité qui contribue à l'organisation de l'espace public et du service à l'administré.		
	<u>Equipement sanitaire</u> Dispensaire			
	<u>Equipement de services publics</u> E.E.C O.P.T			
	La marina Le futur marché municipal	Ouvrir la ville sur son littoral.		

6.0- Saint-Michel | Fiche technique



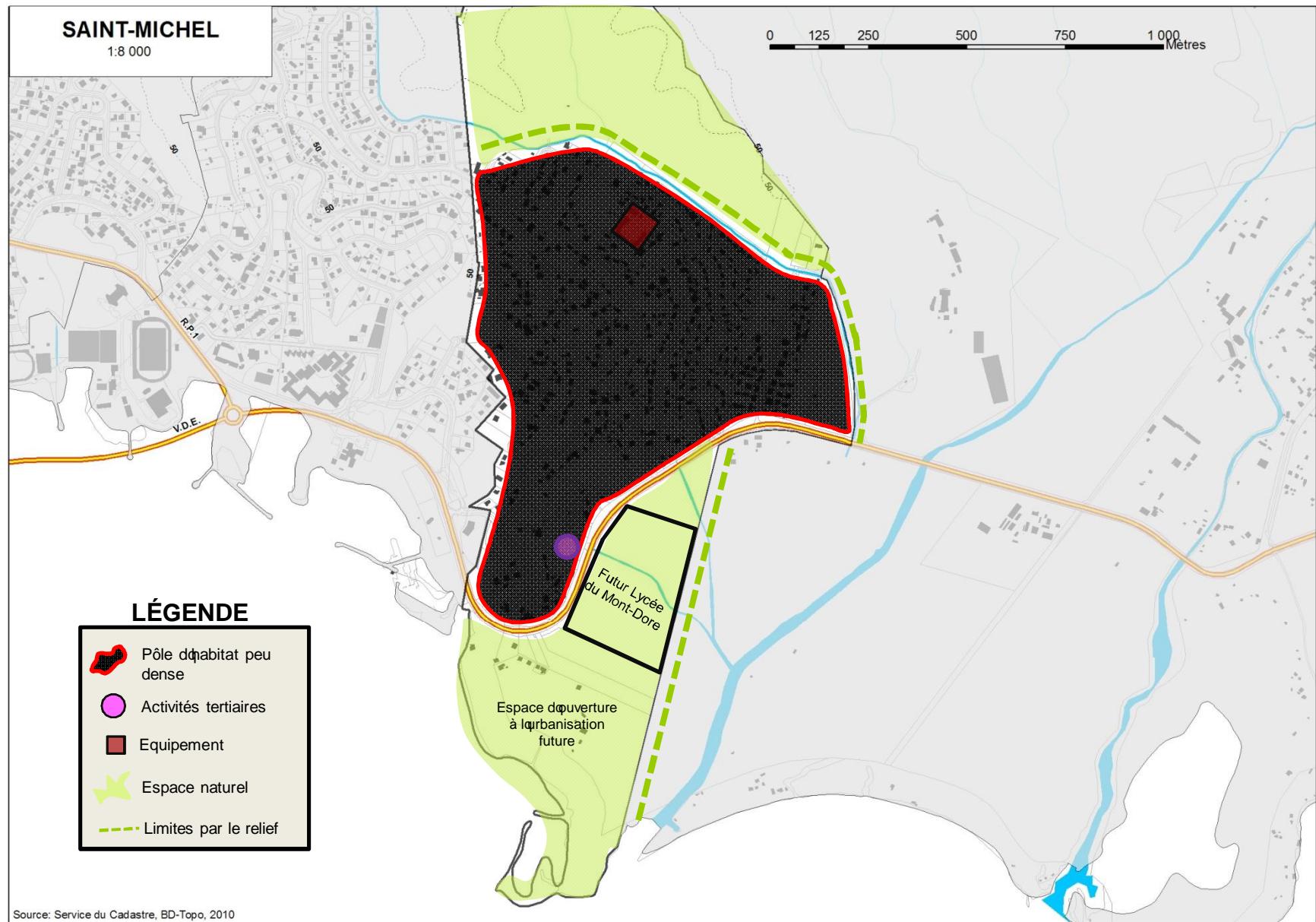
6.1- Saint-Michel | Une première grande limite de ville



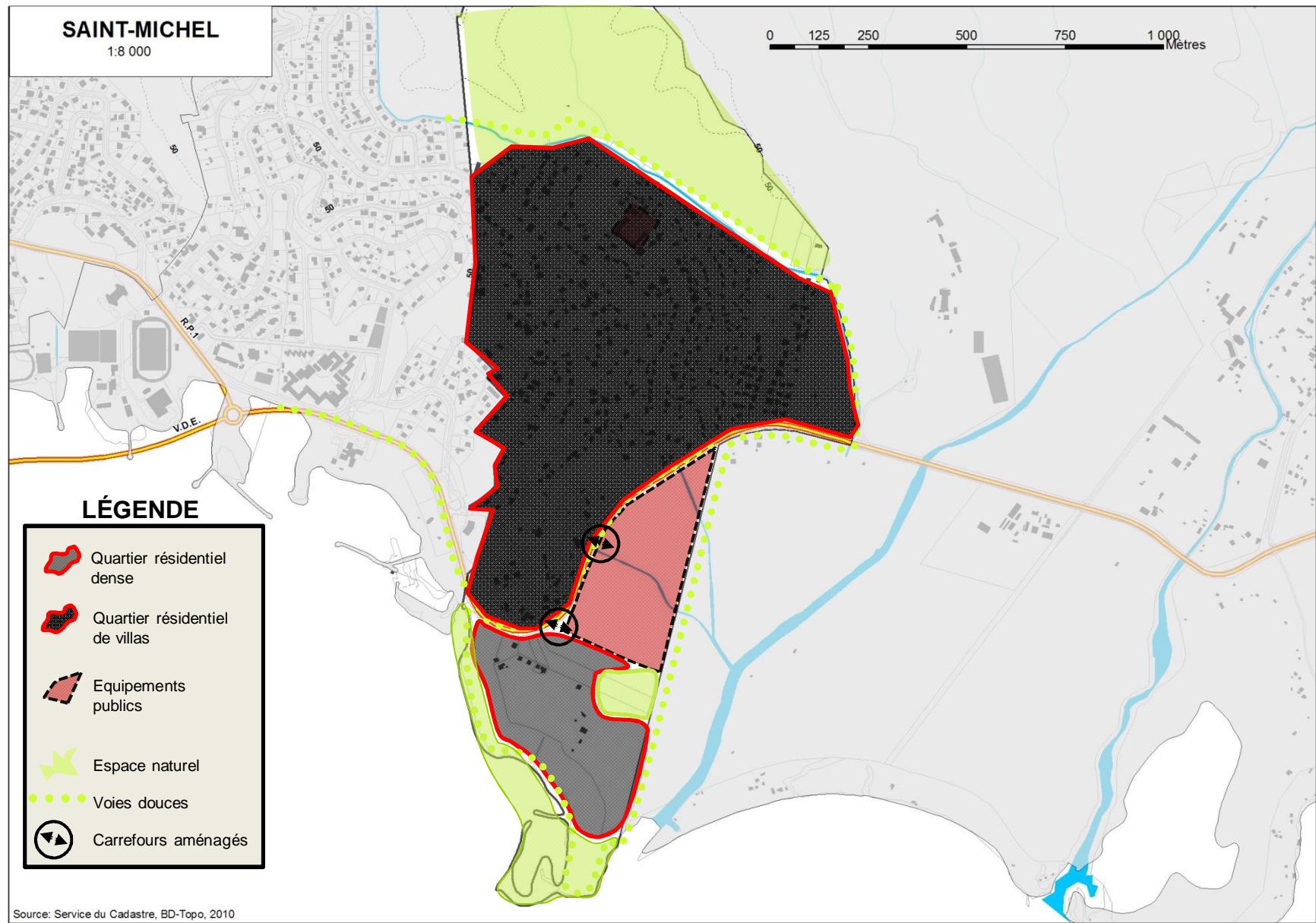
6.2- Saint-Michel | La pointe Babin et le site du futur lycée



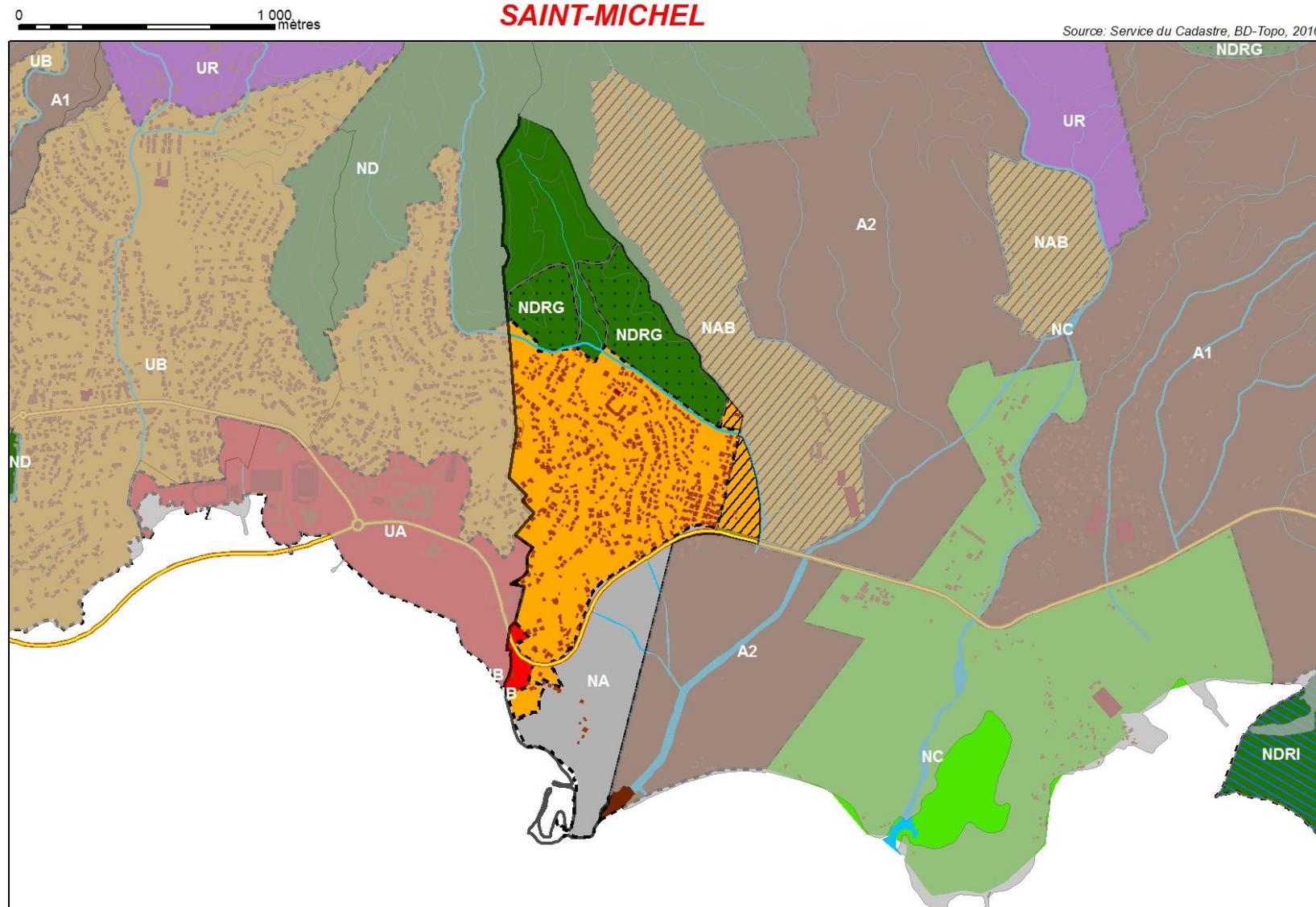
6.3- Saint-Michel | Composition urbaine actuelle



6.4- Saint-Michel | Enjeux de composition urbaine future



6.5- Saint-Michel | PUD 1996

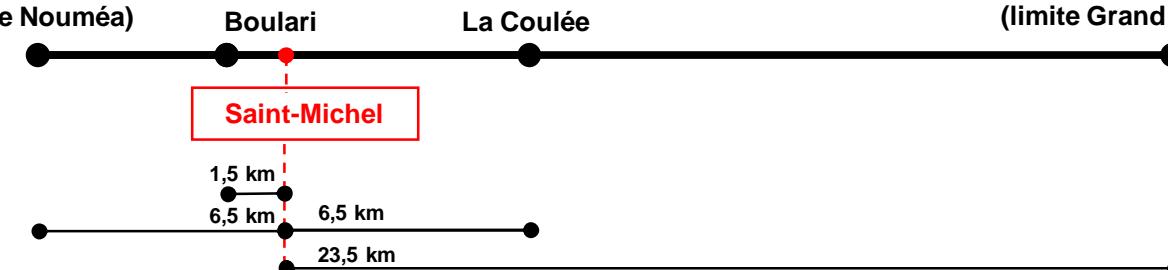


LEGENDE

■	UA 1 - Zone urbaine du centre-ville
■	UBa - Zone urbaine de pôles de quartiers
■	UBb1 et UBb 2 - Zone urbaine résidentielle
■	UBc 1 et UBc 2 - Zone urbaine d'habitat diffus
■	Ula - Zone urbaine d'activités économiques: commerces, services et artisanat
■	Ulb - Zone urbaine d'activités économiques: industries et artisanat
■	UL - Zone urbaine de loisirs
■	TC - Zone de terres coutumières
■	NL - Zone naturelle de loisirs
■	NC - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources agricoles
■	NCt - Zone tampon (entre zones NC et zones résidentielles)
■	Nmin - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources minières
■	ND - Zone naturelle protégée
■■■■	NDm - Zone naturelle protégée des mangroves
■	AU - Zone à urbaniser stricte
■■	AUUA2 et AUUA3 - Zone à urbaniser en zone centrale
■■	AUUBa - Zone à urbaniser en zone urbaine de pôles de quartier (UBa)
■■	AUUBb1 et AUUBb2 - Zone à urbaniser en zone résidentielle (UBb1 et UBb 2)
■■	AUUBc 1 et AUUBc 2 - Zone à urbaniser en zone urbaine résidentielle (UBc1 et UBc 2)
■■	AUUIa - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: commerces, services, artisanat (Ula)
■■	AUUIb - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: industries, artisanat (Ulb)
■	AUUL - Zone à urbaniser en zone urbaine de loisirs
■	EI - Eaux intérieures



6.7- Saint-Michel | Synthèse

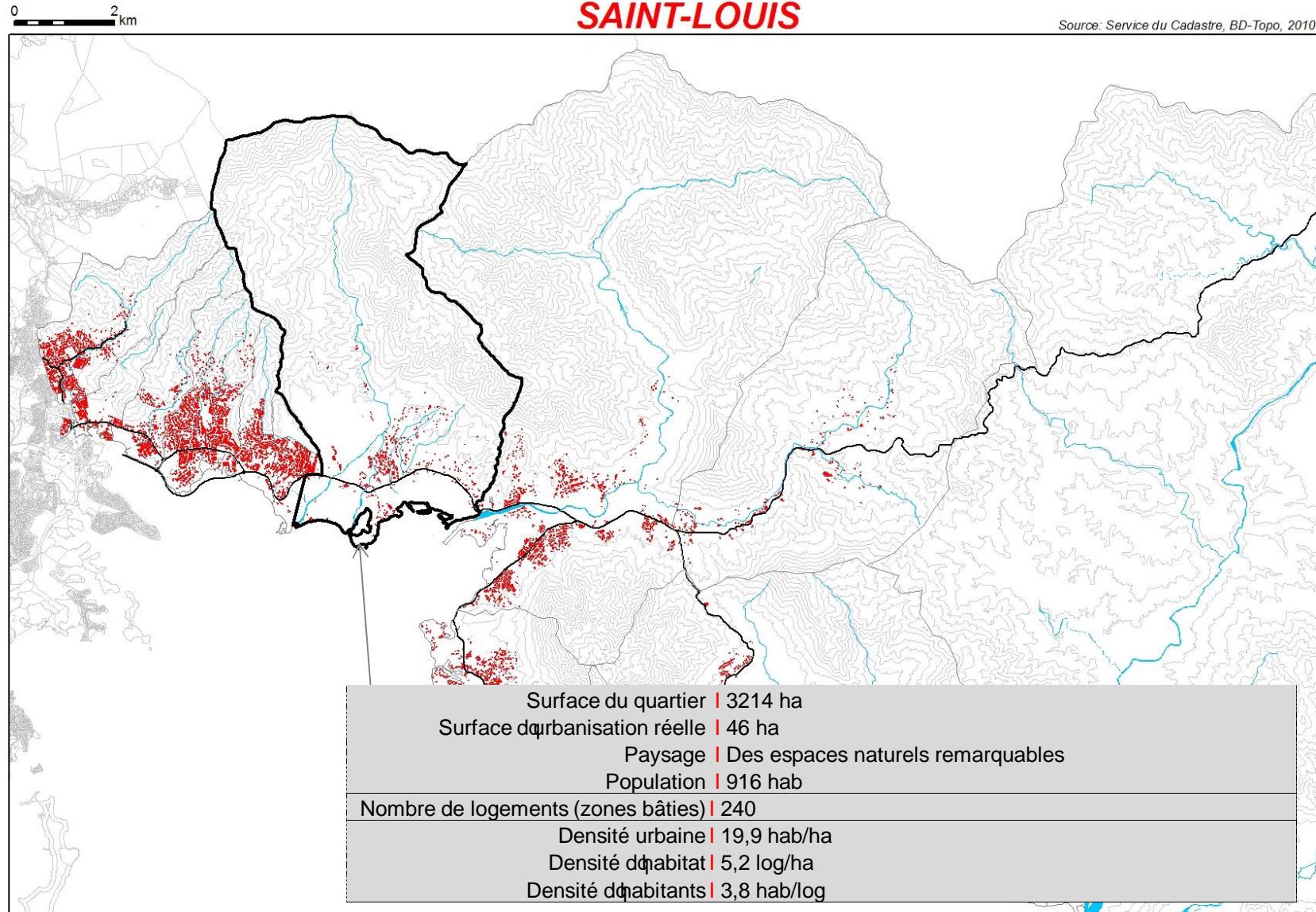
	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
I. Situation du quartier	<p>Rivière de la Yahoué (limite Nouméa)</p>  <p>Rivière de la Yahoué (limite Nouméa)</p> <p>Boulari</p> <p>La Coulée</p> <p>Rivière des Pirogues (limite Grand Sud)</p> <p>Saint-Michel</p> <p>1,5 km</p> <p>6,5 km</p> <p>6,5 km</p> <p>23,5 km</p>		
	<p>Rivière (paysage) Limite Nord de l'urbanisation très nette. C'est un creek discret qui ne marque pas le paysage et qui se jette dans la vallée de la Thy.</p>	Mettre en valeur la trame verte et bleue en affirmant le creek comme limite à l'urbanisation.	
	<p>Rivière (usage) Servitude de marche pied pour l'entretien des berges.</p>	Aménagement des bords du creek en espace public.	
	<p>Montagne (paysage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vue lointaine de la chaîne qui entoure la grande vallée de la Thy. - Présence de crêtes qui descendent en limite de quartier. 	<ul style="list-style-type: none"> - Marquer une limite franche entre les espaces urbanisés et les espaces naturels. - Conserver la coulée verte matérialisée par les crêtes qui descendent dans le quartier. - Pas de squats dans les espaces naturels. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vers les hauteurs de la vallée, éviter l'empiètement de l'habitat avec une zone de trop faible densité. - Zoner des espaces naturels de milieu urbain pour y aménager des équipements légers à destination de loisirs.
	<p>Montagne (usage) Pratique confidentielle des habitants.</p>	Organiser des cheminements piétons de randonnée.	
	<p>Mer (paysage) Ressource de la pointe Babin (privée) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vue sur la baie de Boulari - Alternance de buttes et de plaines - Mangrove de littoral et d'estuaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Réinvestissement du littoral par de l'espace public. - Prendre soin de la mangrove. - Intégrer le relief dans les options d'urbanisation. 	<p>Ouvrir à l'urbanisation en tenant compte des ressources naturelles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plaines - Relief - Mangrove <p>Et en tenant compte des ressources urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lycée - Centre-ville
	<p>Mer (usage) En 2010, l'accès à la mer est contrôlé par de grandes unités foncières. En revanche, le futur lycée du Mont-Dore offrira une interface urbaine sur l'estuaire de la Thy.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Envisager des types d'accès à la mer. - Réinvestissement du littoral par des circulations douces publiques. - Faire le lien avec le centre-ville. 	

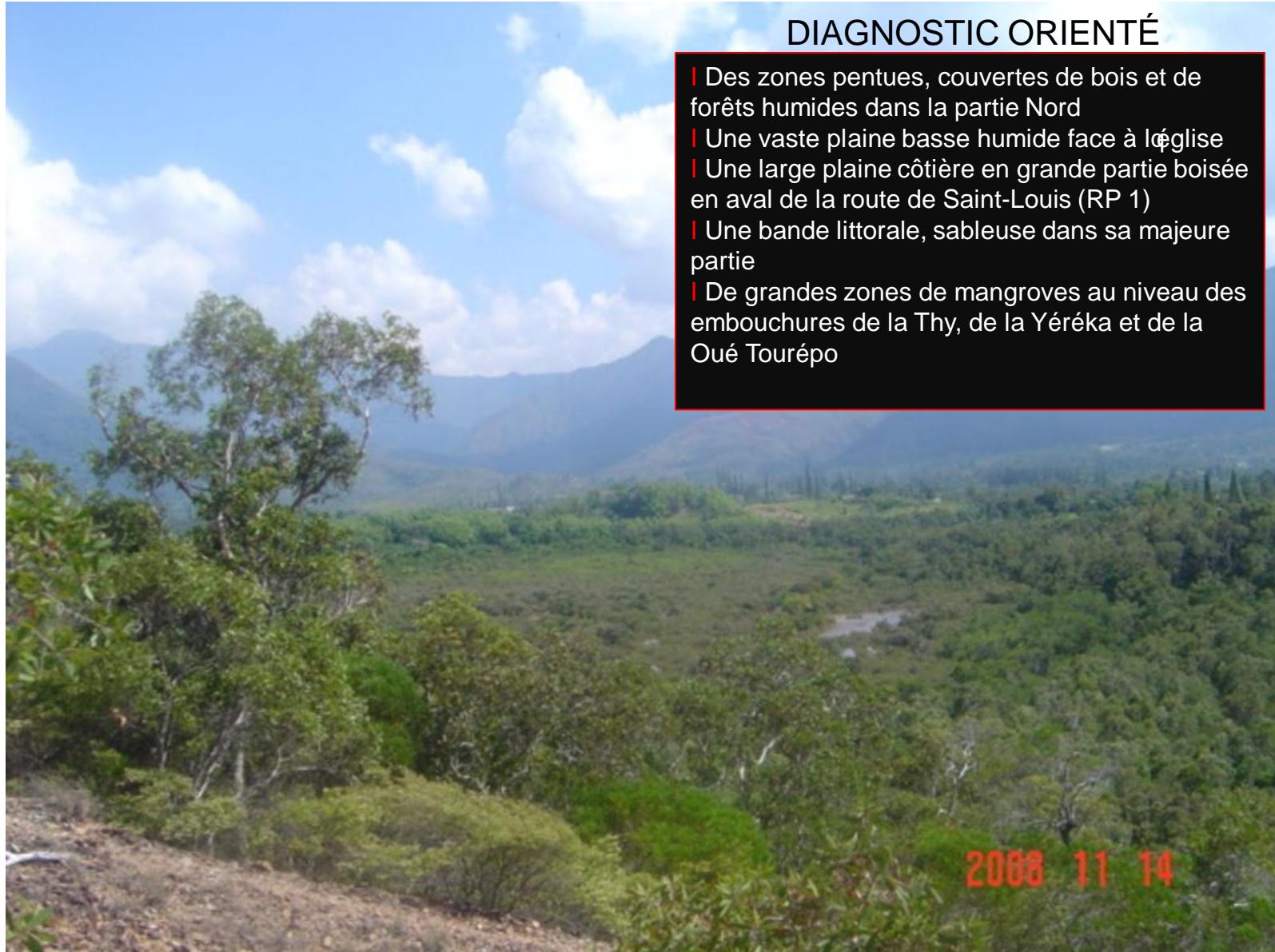
6.8- Saint-Michel | Synthèse

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
II. Formes urbaines du quartier	Quartier situé entre le centre-ville de Boulari et la tribu de Saint-Louis : entre un espace très densément peuplé et un espace qui marque la fin de l'urbanisation.	Préserver la frange urbaine du quartier : lien à créer avec le projet « Croix du Sud ».	Marquer les intentions de maillage d'une voie de circulation douce.
	Mixité sociale qui traduit différentes caractéristiques de bâtis.	Conserver cette mixité sociale.	
	Au pied de la montagne : une servitude d'entretien des berges.	Valorisation du creek et aménagement de loisirs possible.	Zone naturelle à risque de glissement de terrain (NDrg) à passer en zone naturelle de loisirs (NL) tout en conservant le risque de glissement en servitude le long du creek afin de pouvoir réaliser des aménagements légers (bancs, tables de pique-nique, ô)
	Quartier au potentiel de développement avec: le projet du lycée, le lotissement les allées d'Algaoué, le projet « Croix du Sud » et surtout la pointe Babin.	Prévoir les équipements induits, aménager la route provinciale pour gérer les entrées et sorties, et définir la forme urbaine souhaitée de la pointe Babin.	Zonage correspondant à la zone d'habitat résidentiel de type individuel, associé à une zone d'équipements pour le lycée. La pointe Babin mérite en revanche d'être la continuité du centre-ville.
	- Quartier résidentiel calme. - Habitat diffus sur les lotissements Babin, le Grand Manguier et les allées d'Algaoué. - Habitat plus structuré sur le lotissement Deray.	Conserver la zone d'habitat résidentiel de type individuel.	Conserver la zone résidentielle.
	Manque de visibilité et de mise en valeur des espaces publics.	Mettre en valeur les espaces publics : revégétalisation des ronds points, des allées, signalétique, ô	Le PUD n'est pas l'outil pour répondre à cet enjeu ; lancer une étude sur la requalification des espaces publics.
	Des espaces libres à fort potentiel d'urbanisation.	Récupérer une parcelle privée afin de prévoir des logements étudiants.	

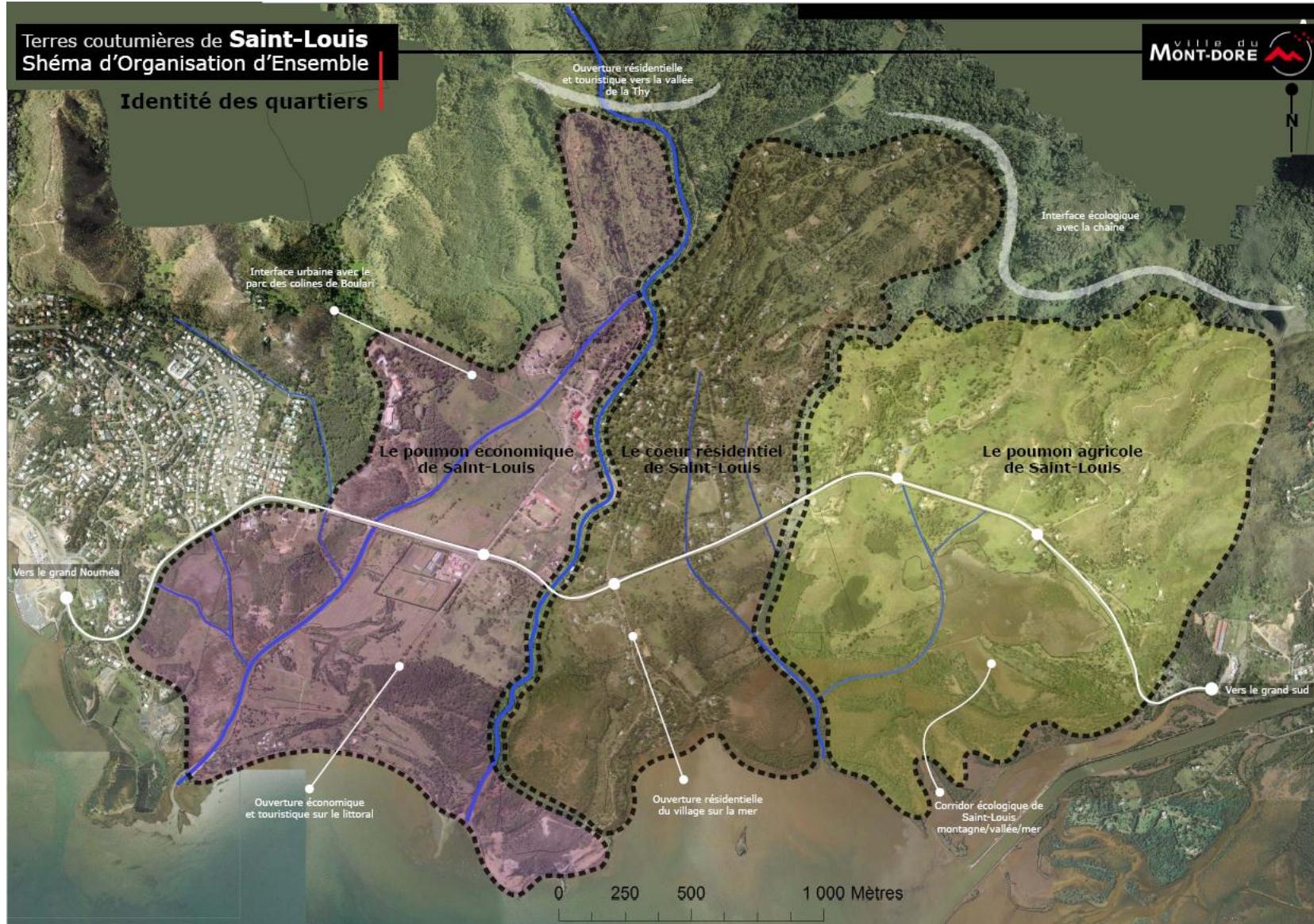
6.9- Saint-Michel | Synthèse

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
III. Equipements structurants	<u>Identité du quartier</u> Le magasin de produits laitiers qui existe depuis de nombreuses années. Avec des facilités de stationnement, des produits de la ferme, ce commerce a un véritable succès.	Conserver cette identité.	
	<u>Ecole</u> Saint-Michel : 10 classes Mauvaise visibilité de l'équipement, et image dégradée de son entrée/parking.	Capacité encore d'accueillir 82 élèves. Requalification des abords extérieurs.	
	Manque d'équipements sportifs/loisirs dans le quartier alors que celui-ci est en plein développement.	Mettre en valeur l'espace public et implanter des équipements sportifs/loisirs.	Prévoir une étude de valorisation de l'espace public.
	Projet du lycée dans le quartier : développement considérable de la zone.	Anticiper le développement de la zone où sera situé le lycée.	

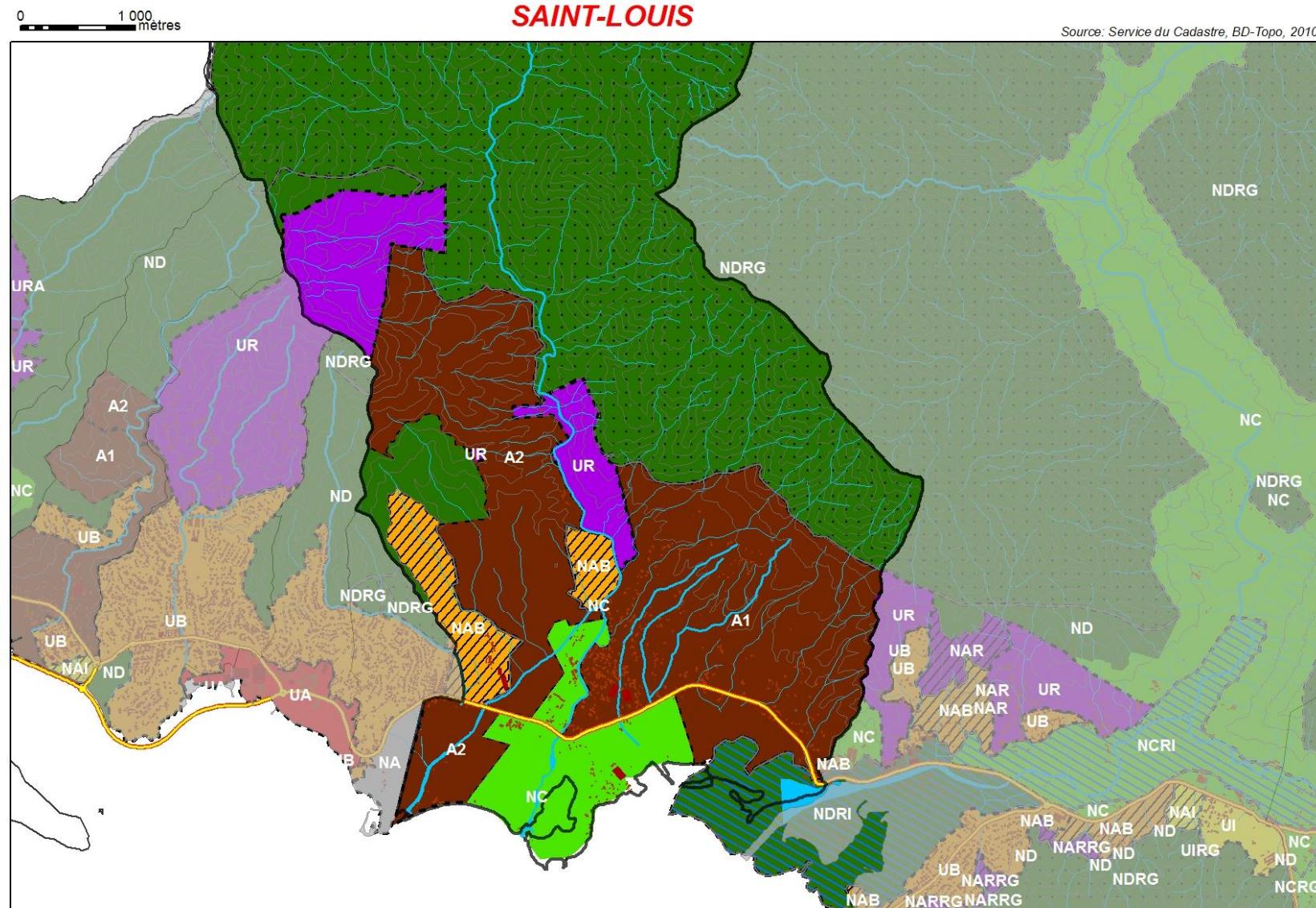


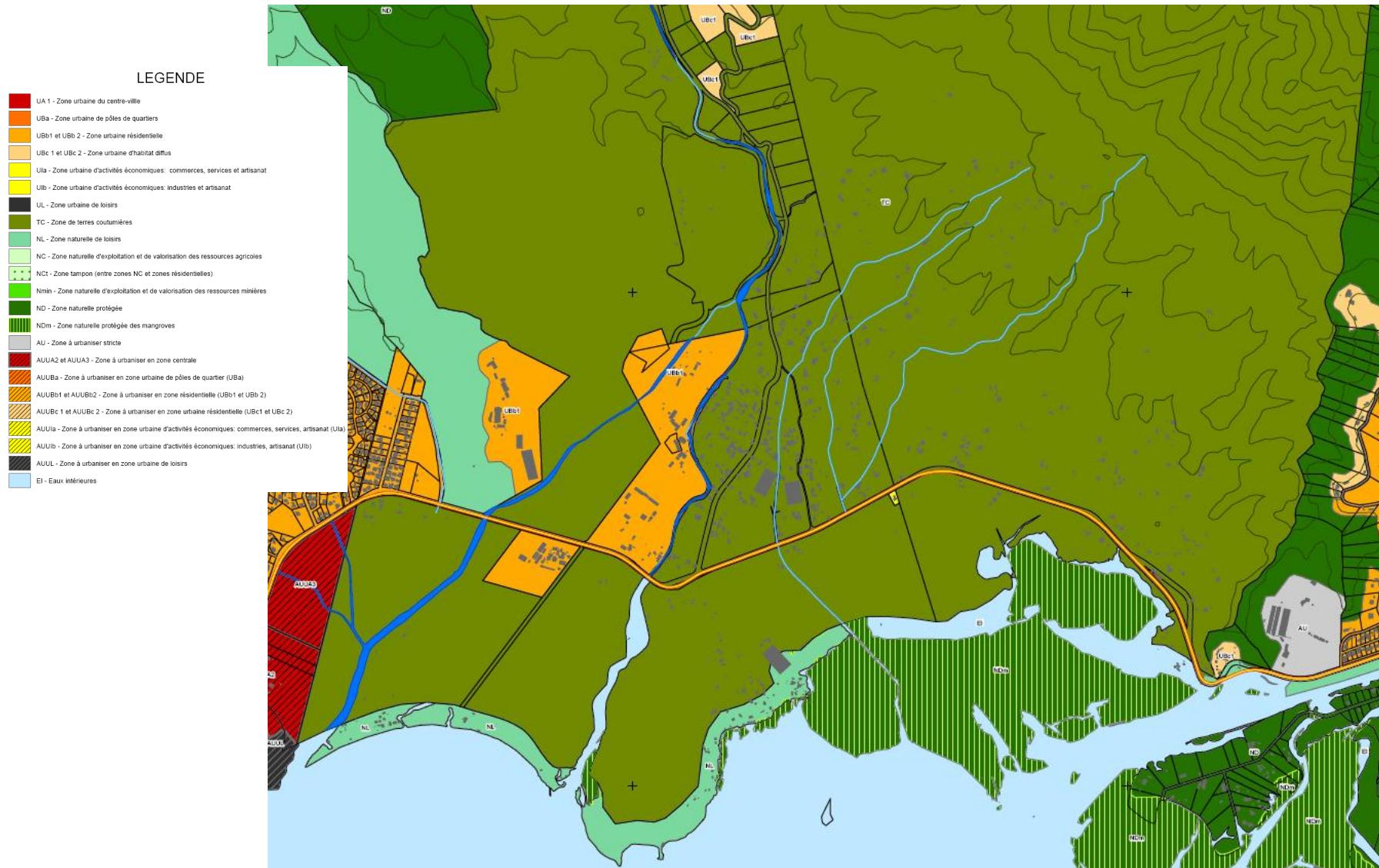


7.2- Saint-Louis | Enjeux de composition urbaine

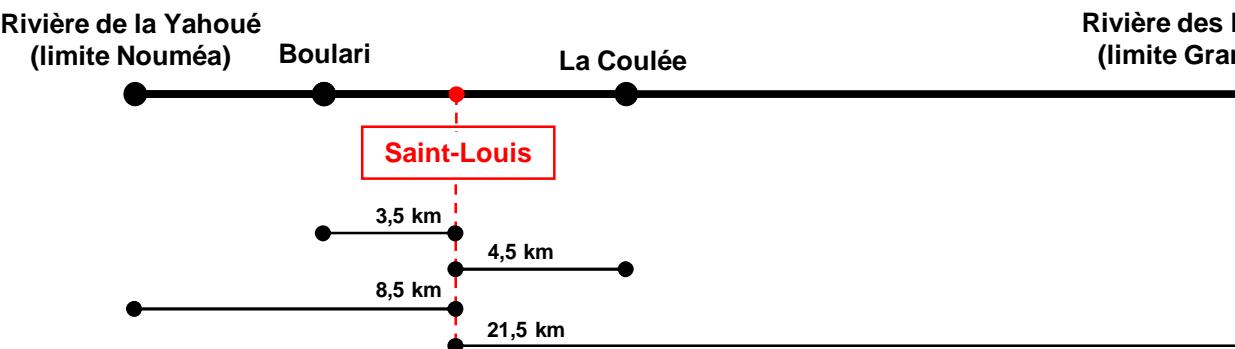


7.3- Saint-Louis | PUD 1996





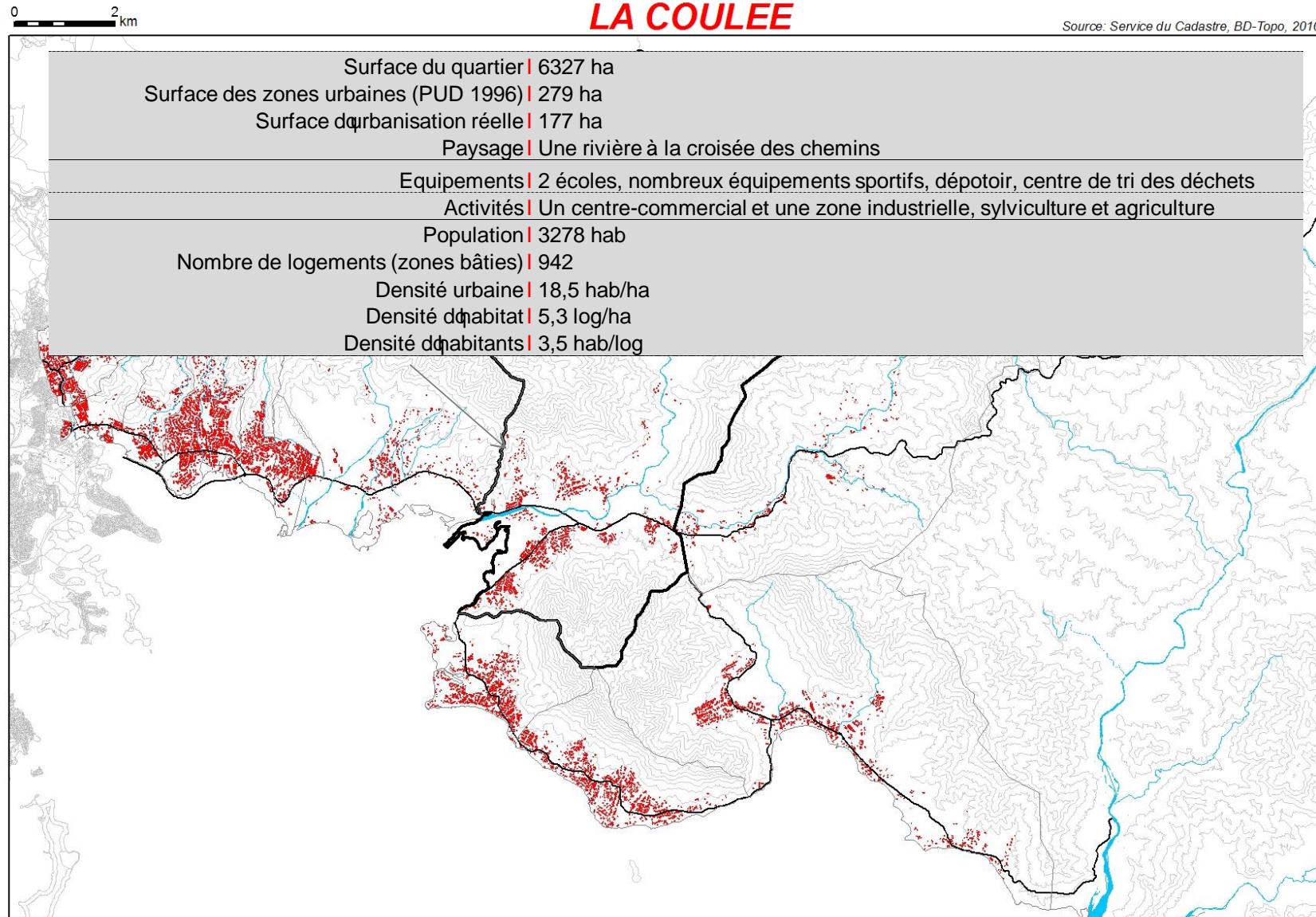
7.5- Saint-Louis | Synthèse

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
I. Situation du quartier	 <p>Rivière de la Yahoué (limite Nouméa) Boulari La Coulée Rivière des Pirogues (limite Grand Sud)</p> <p>Saint-Louis</p> <p>3,5 km 4,5 km</p> <p>8,5 km 21,5 km</p>		
	<p>Rivière (paysage) La Thy comme rivière principale. Existence de nombreux cours d'eau : Yéréka, Oué Tourépo,ō</p>	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	Le PUD ne s'applique pas sur le sol coutumier.
	<p>Rivière (usage) Baignade.</p>	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	
	<p>Montagne (paysage) - Une zone de relief d'altitudes intermédiaires comprises entre 60 et 350 m. Cette zone est une succession de crêtes et de talwegs orientés tantôt Ouest-est, tantôt Nord-est/Sud-ouest. -Une dernière zone qui regroupe les reliefs de 350 m à près de 700 m d'altitude (Nord-est et Nord-ouest de la tribu). -Un vallon vert remarquable dans le paysage.</p>	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	
	<p>Montagne (usage) Pratique confidentielle des habitants.</p>	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	
	<p>Mer (paysage) -Des zones de mangroves et de marais au niveau des embouchures de la Thy, de la Yéréka et de la Oué Tourépo. -Une bande littorale, sableuse dans sa majeure partie.</p>	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	
	<p>Mer (usage) Pêche vivrière.</p>	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	

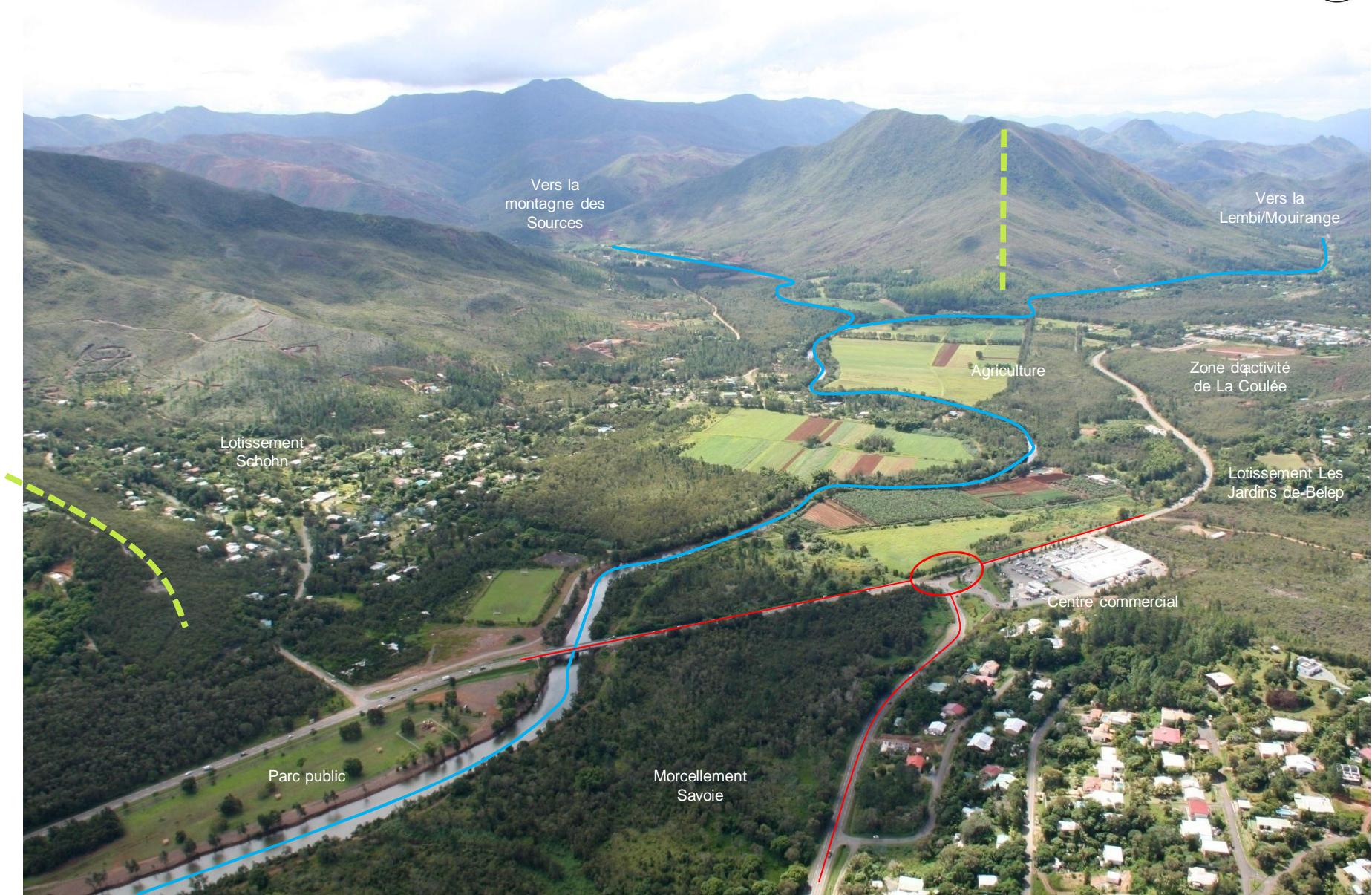
7.6- Saint-Louis | Synthèse

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
II. Formes urbaines du quartier	Un quartier sur des terres coutumières. Vallée qui est constituée : - d'un ensemble de parcelles formant le GDPL KO LAE VE à l'ouest pour une surface d'environ 650 ha. - de la réserve à l'est regroupant la majeure partie des habitations pour une surface d'environ 560 ha. - Certains lots, enclavés au sein de la tribu appartenant à la Province Sud (IAC), à la commune (cimetière), à l'archevêché (la Mission) ou à des particuliers.	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	Le PUD ne s'applique pas sur le sol coutumier.
	Espace A : zone correspondant au village de Saint-Louis : habitat « dense ».	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	
	3 espaces B qui correspondent à de l'habitat peu dense mais qui ont des vocations différentes.	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	
	Espace B1 : zone à vocation résidentielle.	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	
	Espace B2 : zone à vocation résidentielle et de cultures vivrières.	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	
	Espace B3 : zone de squats essentiellement.	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	
III. Equipements structurants	<u>Identité du quartier</u> Mission de Saint-Louis.	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	
	<u>Ecole</u> ➤ Maternelle et primaire catholique : 6 classes ➤ Collège Marie-Reine Thabor : 116 élèves.	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	
	<u>Equipement sportif</u> ➤ Plateau sportif du collège Thabor (volley-ball, basket-ball) ➤ Deux terrains de football (route de la Thi et route de la tribu de Saint-Louis)	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	
	Institut Agronomique Néo-Calédonien : institut de recherche ayant vocation à valoriser l'agriculture.	Voir schéma d'aménagement des terres coutumières de la tribu de Saint-Louis.	

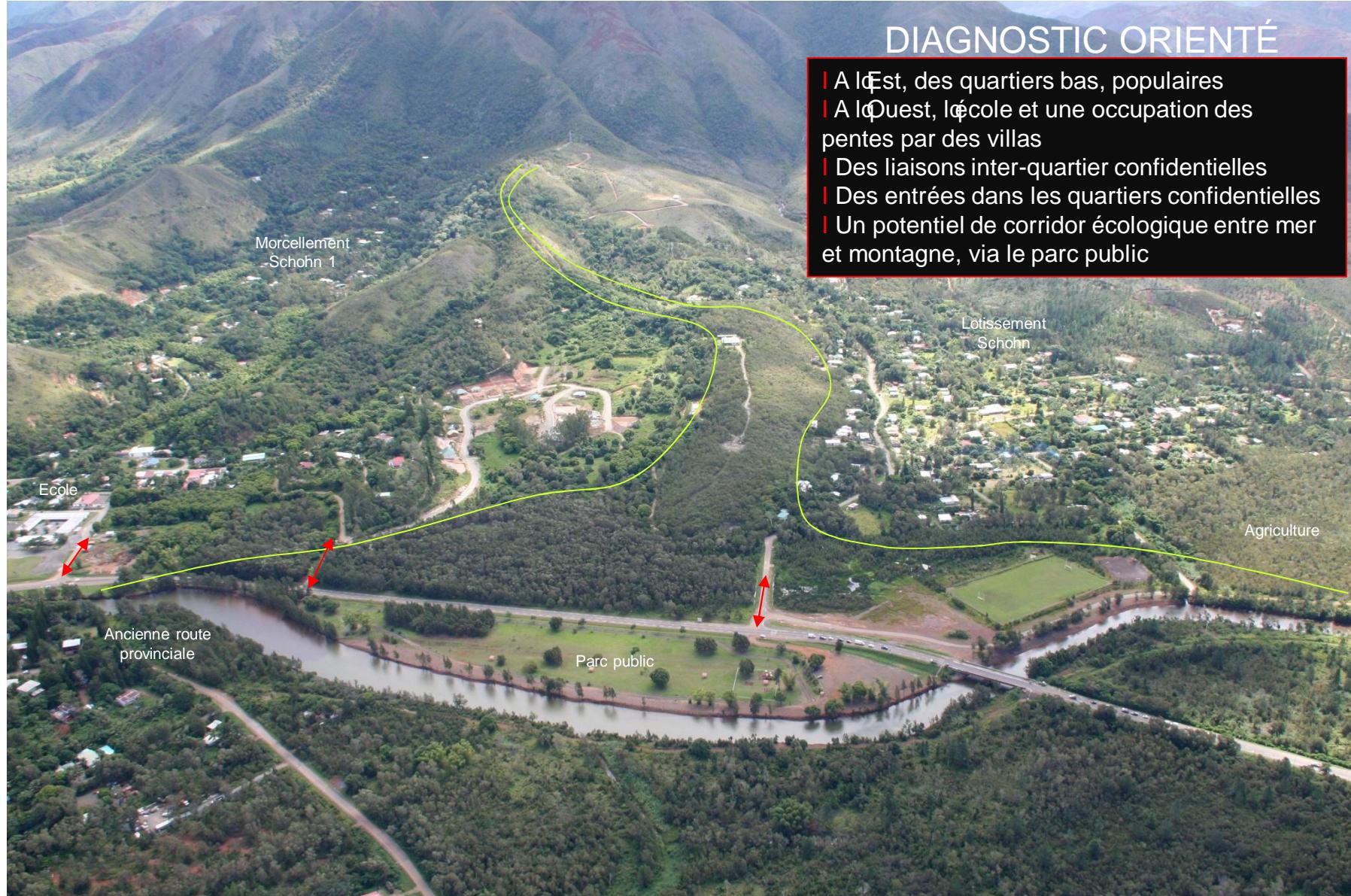
8.0- La Coulée | Fiche technique



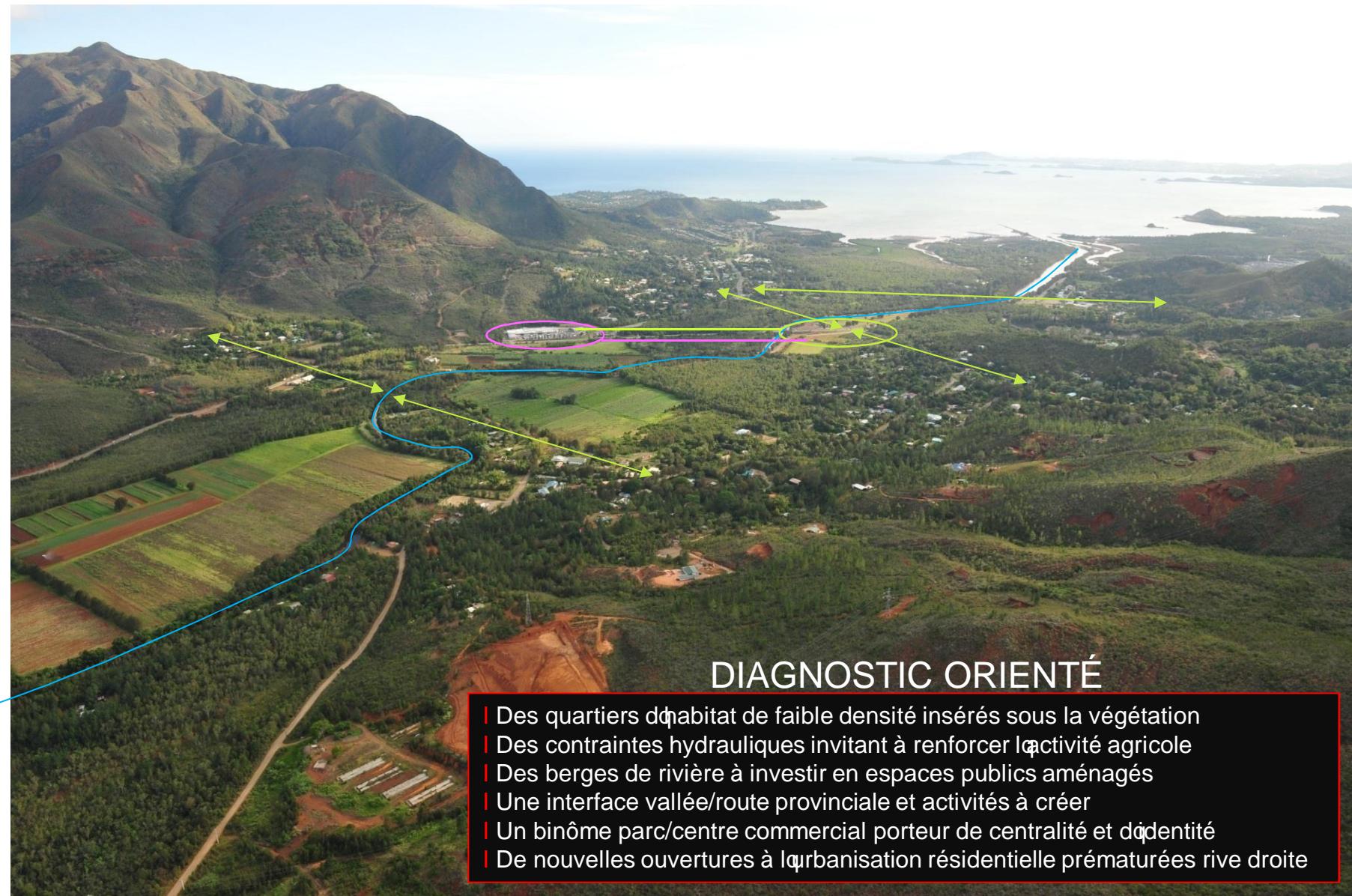
8.1- La Coulée | La croisée des chemins



8.2- La Coulée | L'habitat rive droite



8- La Coulée | La vaste plaine urbanisée



DIAGNOSTIC ORIENTÉ

- | La route du Sud est aussi l'entrée de ville, ainsi que l'entrée/sortie de l'agglomération
- | La zone d'activité communale à vocation à se renforcer côté montagne
- | Une valorisation tertiaire de la rive droite de la route provinciale est envisageable
- | Les jardins de Belep vont progressivement se rattacher à l'urbanisation croissante
- | La vallée de La Coulée est une ressource de production agricole en ville
- | Les berges de la rivière sont propices à l'aménagement des espaces publics

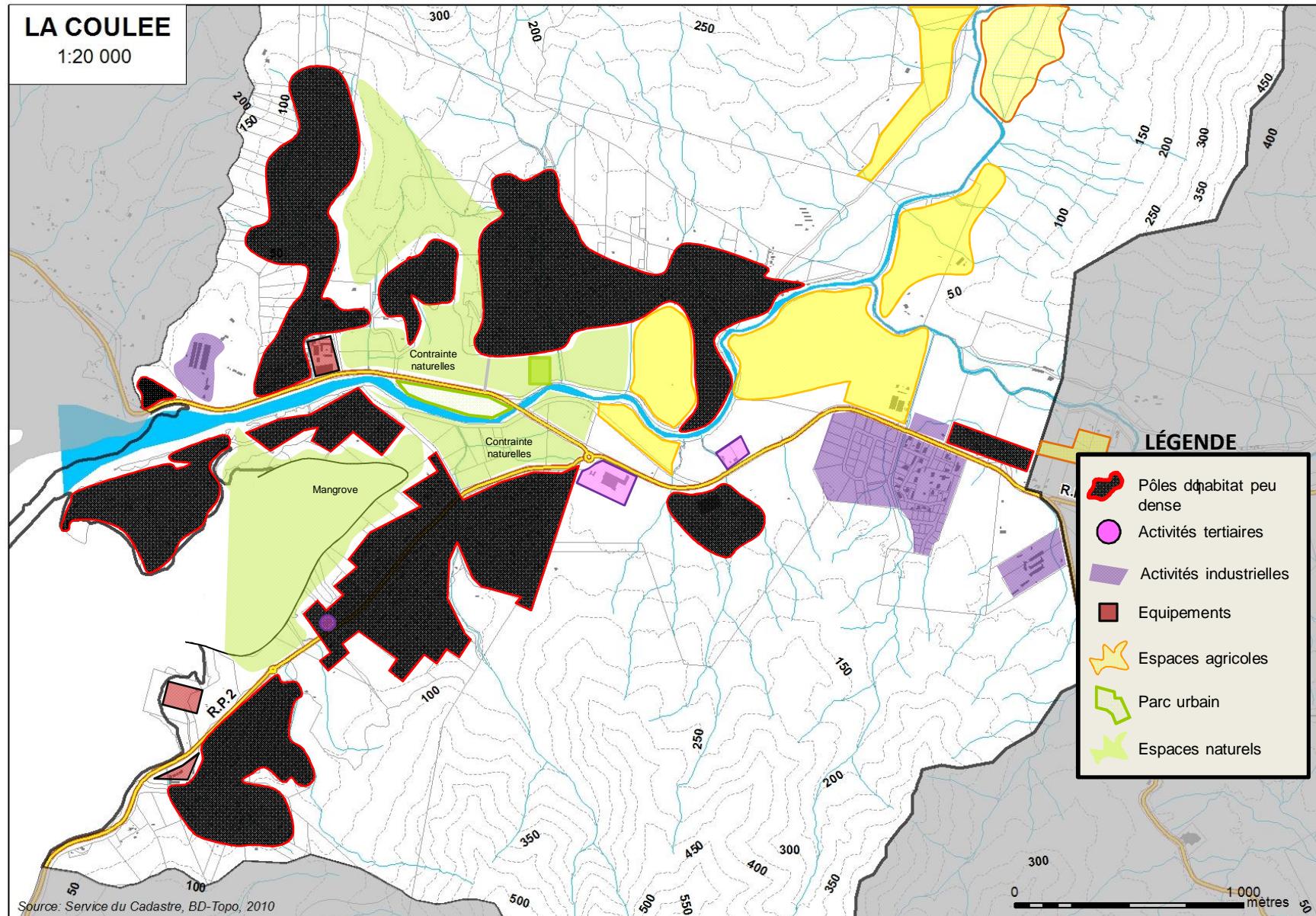




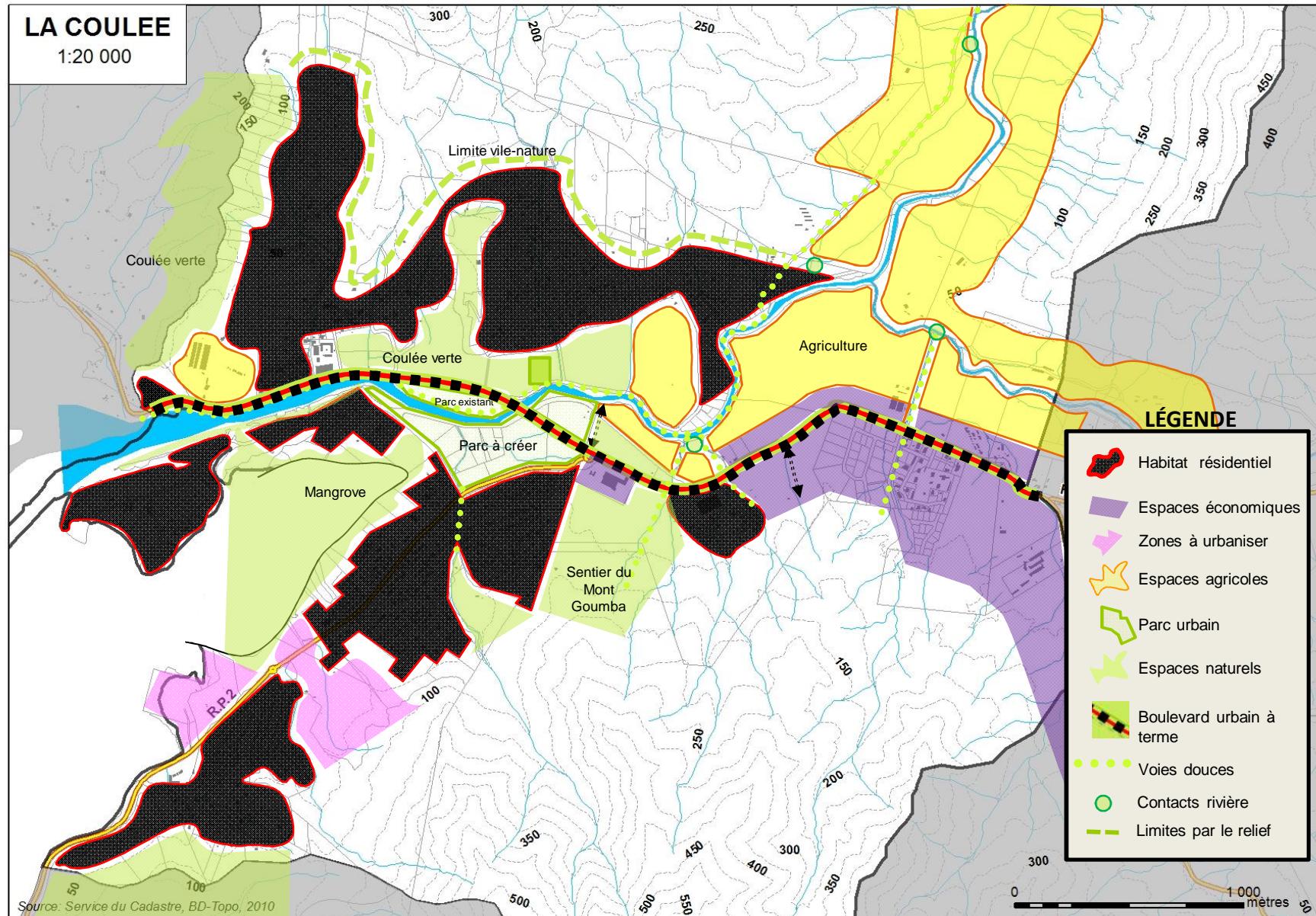
8.4- La Coulée | Un très grand quartier



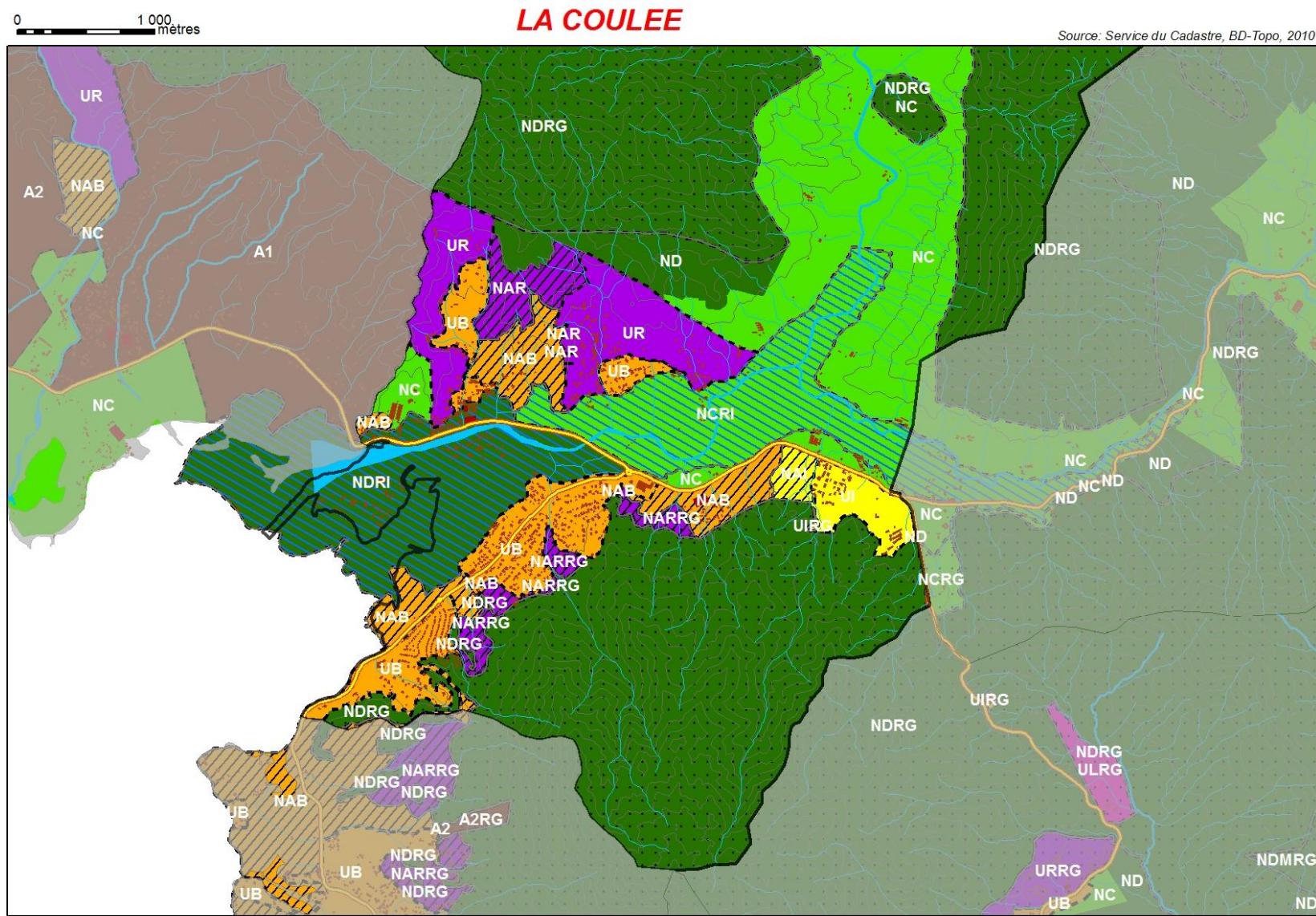
8.5- La Coulée | Composition urbaine actuelle



8.6- La Coulée | Enjeux de composition urbaine future

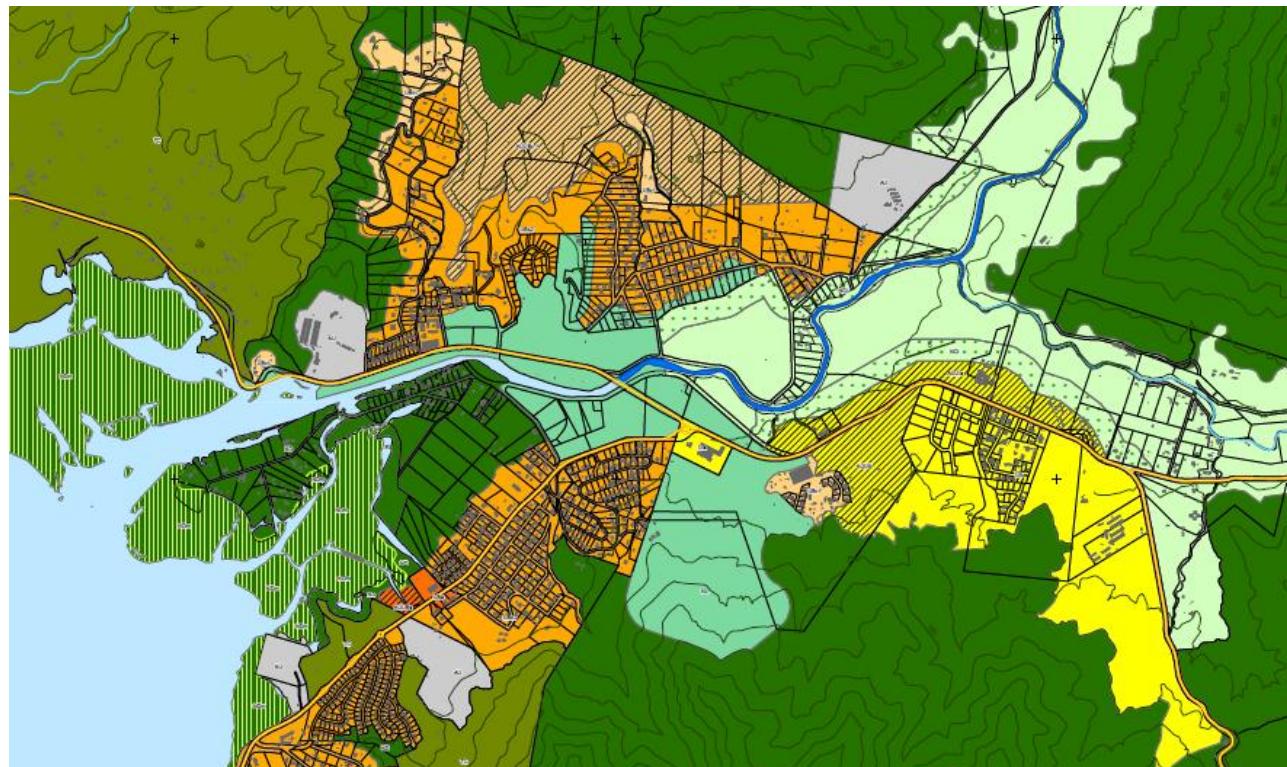


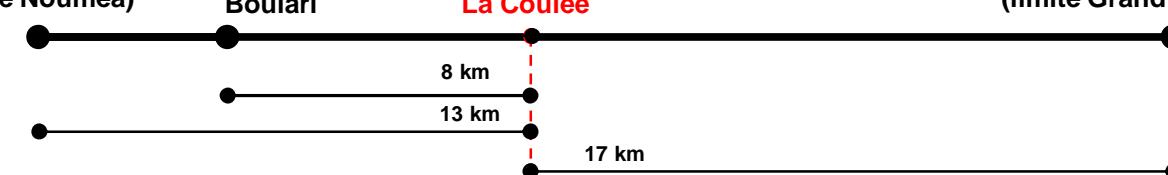
8.7- La Coulée | PUD 1996



LEGENDE

UA 1 - Zone urbaine du centre-ville
UBa - Zone urbaine de pôles de quartiers
UBb1 et UBb 2 - Zone urbaine résidentielle
UBc 1 et UBc 2 - Zone urbaine d'habitat diffus
Ula - Zone urbaine d'activités économiques: commerces, services et artisanat
Ulb - Zone urbaine d'activités économiques: industries et artisanat
UL - Zone urbaine de loisirs
TC - Zone de terres coutumières
NL - Zone naturelle de loisirs
NC - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources agricoles
NCT - Zone tampon (entre zones NC et zones résidentielles)
Nmin - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources minières
ND - Zone naturelle protégée
NDm - Zone naturelle protégée des mangroves
AU - Zone à urbaniser stricte
AUUA2 et AUUA3 - Zone à urbaniser en zone centrale
AUUBa - Zone à urbaniser en zone urbaine de pôles de quartier (UBa)
AUUBb1 et AUUBb2 - Zone à urbaniser en zone résidentielle (UBb1 et UBb 2)
AUUBc 1 et AUUBc 2 - Zone à urbaniser en zone urbaine résidentielle (UBc1 et UBc 2)
AUUL - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: commerces, services, artisanat (Ula)
AUULb - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: industries, artisanat (Ulb)
AUUL - Zone à urbaniser en zone urbaine de loisirs
EI - Eaux intérieures



	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
I. Situation du quartier (1/2)	<p>Rivière de la Yahoué (limite Nouméa) Boulari La Coulée Rivière des Pirogues (limite Grand Sud)</p> 		
	<p>Rivière (paysage) Elément principal du grand paysage de la vallée. Paysage en plusieurs séquences : -routière -agricole et urbaine (plus intime) -naturelle, préfigurant le paysage du Grand Sud. Une rivière allant de la couleur kaki au rouge, en passant par une couleur cristalline selon la météo. Lotissement/morcellement Ardimani : de l'habitat en zone inondable déplaçé très fort.</p>	<p>Confirmer l'ambiance de chaque séquence : -urbaine -agricole : rendre perméable la séquence agricole Garantir la sécurité des biens et des personnes lors des crues.</p>	<p>Zonage urbain contraint par les crues.</p>
	<p>Rivière (usage) Nautique, de loisirs (jusqu'au pont), de pêche, de promenade le long des berges et d'activités agricoles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Aménager les berges pour faciliter la pratique publique (loisirs, sport et santé). - Renforcer la présence des parcs compte tenu du caractère inondable et du potentiel d'espace public. 	<ul style="list-style-type: none"> -Appréhender les espaces publics le long de la rivière pour des pratiques de loisirs. - Conforter et soutenir l'agriculture en ville.

8.10- La Coulée | Synthèse

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
I. Situation du quartier (2/2)	<p>Montagne (paysage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'horizon est couronné par des montagnes, dont le Mont-Dore. - Succession de crêtes sur la rive droite qui descendent dans les quartiers. - Rive gauche : présence dominante, voir écrasante, du Mont-Dore. - Relief très présent entre la vallée de la Coulée et celle de la Lembi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Marquer une limite franche entre les espaces urbanisés et les espaces naturels. - Conserver la coulée verte matérialisée par les crêtes qui descendent dans le quartier. - Identifier précisément le potentiel d'exploitation agricole et sylvicole. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vers les hauteurs de la vallée, éviter l'emiettement de l'habitat avec une zone de trop faible densité. - Zoner des espaces naturels de milieu urbain : envisager des équipements légers à destination de loisirs.
	<p>Montagne (usage)</p> <p>Rive droite: très peu pratiquée à ce jour. Rive gauche : chemin de randonnée du Mont Goumba.</p>	Eviter l'installation des squats.	
	<p>Mer (paysage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Absente du paysage depuis la vallée en raison de la très grande épaisseur de mangrove. - En revanche, lorsqu'on prend de la hauteur, il se dégage une vaste vue jusqu'à Nouméa. 	Découvrir l'avancée de la mangrove à l'entrée du lotissement/morcellement Ardimani.	Application du Code de l'environnement.
	<p>Mer (usage)</p> <p>Mise à l'eau confidentielle d'embarcations de loisirs et de pêche vivrière.</p>	Identifier les possibilités d'accès public à la mer en vue d'aménagements.	

8.11- La Coulée | Synthèse

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
II. Formes urbaines du quartier (1/2)	Un quartier au paysage constitué de différentes séquences.	Favoriser le lien entre les différentes séquences.	
	Quartier autonome et durable : activités, logement et services sont réunis.	Conforter la durabilité du quartier en prévoyant de répondre aux besoins des habitants.	
	La séquence de la route provinciale située entre le centre commercial et l'embranchement de la route de Yaté constitue l'entrée/sortie de ville et d'agglomération. Elle n'est pas traitée en tant que tel à ce jour. Deux valeurs se dégagent: une valeur économique sur sa partie Sud et une valeur paysagère, agricole voir commerciale sur sa partie Nord.	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la valorisation des économies locales. - Créer du paysage en ouvrant des vues et des pratiques vers la rivière et la montagne. - Requalifier la route provinciale ponctuellement pour annoncer le début/fin de ville/agglomération. 	Ouverture à l'urbanisation des espaces d'activité économique, confortement de l'agriculture et affirmation de trame verte et bleue.
	Différentes séquences de paysage Deux sous-quartier :		
	<u>Rive droite</u> : urbanisation en poches qui correspondent aux bassins versants. Parcelles de grandes tailles. Constructions très hétéroclites et masquées par la végétation.	<p>Rive droite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer un centre de quartier autour des équipements (place, commerces de proximité) - Marquer les entrées et les directions depuis la RP1 (école, montagne des Sources) - Différencier les voiries au sein des poches d'habitation - Liaisonner les différentes poches - Protéger les espaces verts. 	
	Lotissement Houriez : constitué de 24 lots. Appropriation des espaces publics et notamment des fossés pour la culture vivrière.	Préservation du milieu naturel.	Application de la trame verte et bleue : Préserver les espaces naturels en les zonant en zone naturelle protégée.
	Morcellement Schohn : appropriation de la montagne par l'intermédiaire de grandes parcelles de 70 ares à 7 hectares. Contexte de forêt humide primaire.		Pas de densification significative envisagée.
	Lotissement Hunin : pour partie inondable le long de la RP : regroupe une partie des équipements de la rive droite (école, église).		
	Lotissement Ranch de La Coulée : petites parcelles de 8 ares, foncier pentu (nécessité de terrasser).	Limiter les terrassements pour protéger la montagne.	
	Lotissements Schohn 1 et 2 : en zone inondable, des parcelles de 20 à 40 ares En partie haute : parcelles de 40 ares à plus de 1 hectare.		

8.12- La Coulée | Synthèse

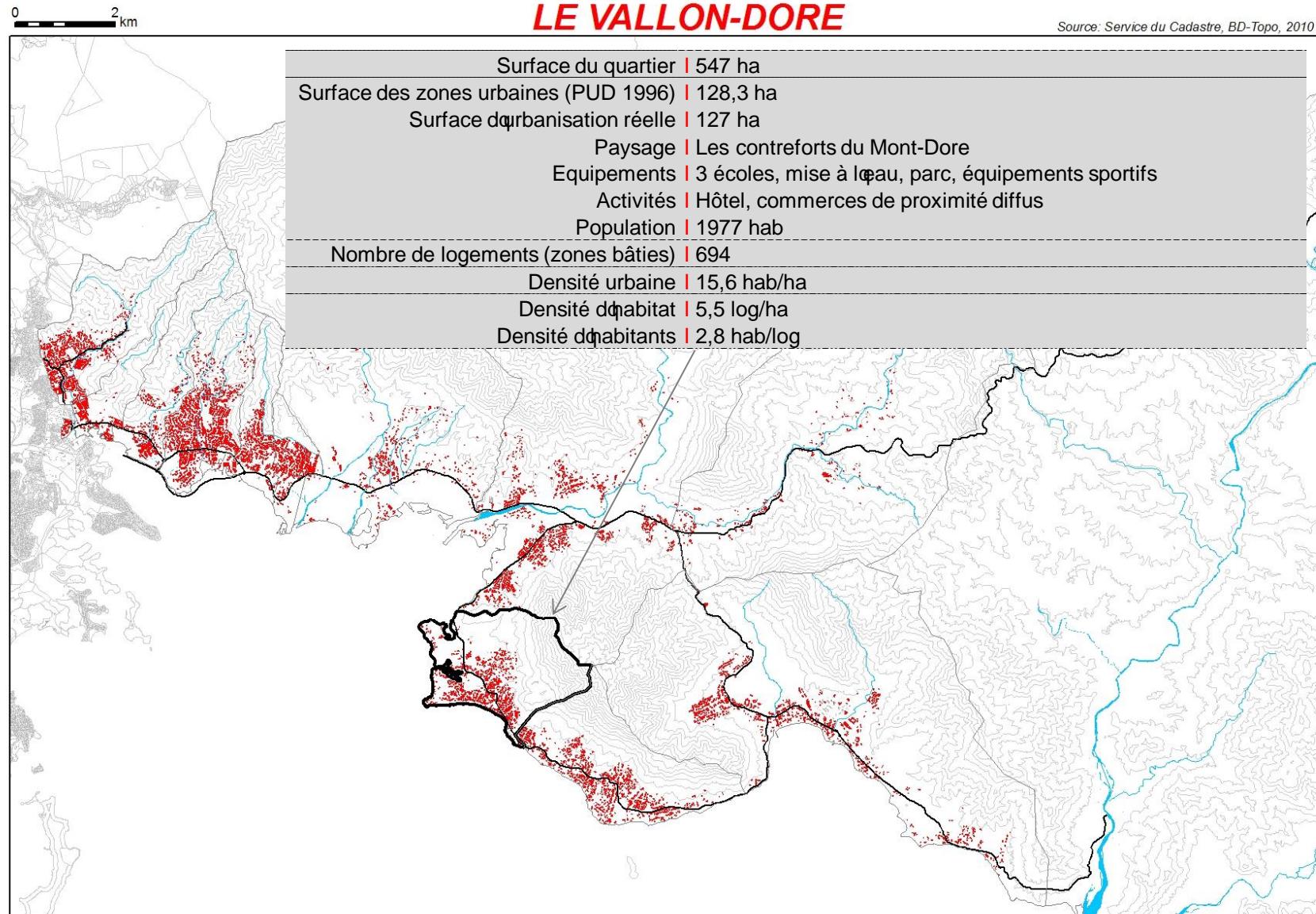
	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
II. Formes urbaines du quartier (2/2)	<p>Rive gauche : forme plus conforme à l'occupation et à l'appropriation de l'espace qui peut être trouvé sur d'autre quartier du Grand Nouméa : lotissement homogène de promotion immobilière.</p> <p>Morcellement Ardimani : situé dans l'embouchure de la rivière, en zone inondable où les forts à très forts.</p> <p>Porte-Dore . Clairbois . Rolland Bonneau . Col Barrau : lotissements desservis par la RP2, le long de laquelle se sont implantés des commerces et des services, ainsi qu'une caserne de pompiers et une école.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réaménager la RP3 - traitement des accotements (bordures, plantations d'alignement, ...) - Garantir la sécurité des biens et des personnes. - Mettre en place une police de l'urbanisme, notamment pour contrôler les constructions en zone à risques et sans permis de construire. - Conserver cette mixité fonctionnelle. 	<p>Interdire strictement l'urbanisation dans les zones de risques majeurs pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Pas de mutation significative de la forme urbaine.</p>
	Parc de La Coulée : espace public à fort potentiel grâce à sa situation. Il existe cependant des risques d'insécurité et des déficits d'animation et de valorisation de l'espace.	Conforter et poursuivre les aménagements du parc pour qu'il devienne l'identité centrale du quartier : le protéger et le mettre en valeur.	Ouvrir d'autres parcelles en zone de loisirs pour permettre l'accueil par exemple de petits restaurants.
	<ul style="list-style-type: none"> - Zone d'activité industrielle peu visible depuis la RP3 tranches : 79 lots. - Projet d'une 4^{ème} tranche de 20 hectares et d'une 5^{ème} tranche de 44 hectares. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en valeur de la zone industrielle et extension le long de la RP. - 	Prévoir le zonage pour l'extension des activités industrielles.
	Manque de commerces de proximité .	Permettre l'implantation de commerces de proximité.	Ecrire le règlement en conséquence.
	Zones agricoles.	Conforter la zone agricole existante et favoriser l'agriculture en ville.	Confirmer le zonage actuel et l'entretenir si possible.

8.13- La Coulée | Synthèse

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
III. Equipements structurants	Identité du quartier Pôle commercial au rayonnement communal et intercommunal.	Intégrer le pôle au reste des activités économiques de la zone.	Etendre la zone d'activité économique autour du centre commercial.
	Zone d'activité industrielle : difficultés de rencontre entre les besoins des professionnels et leurs moyens d'investissements, malgré des prix d'appel les plus concurrentiels de l'agglomération	Poursuivre l'accompagnement et le conseil auprès du tissu économique local. Ne pas abandonner cette stratégie économique de centre de ville.	Prévoir le zonage pour l'extension des activités industrielles.
	Pont : lieu stratégique à fort potentiel.	- Renforcer les liaisons douces entre les aménagements de loisirs et le centre commercial. - Aménager les espaces naturels de part et d'autre de la RP1 en amont du pont.	- Intention de maillage doux. - Création-extension d'un parc sur la rive gauche.
	Parc : espace aménagé assez fréquenté par les habitants de La Coulée voir d'au-delà.	Actuellement en zone naturelle protégée, il ne permet pas d'être animé par des activités de type snacks, base de loisirs fixe, etc.	Zoner en zone de loisirs (UL) : aménager les berges, accueillir par exemple des services de restauration, etc.
	<u>Ecole</u> ➤ La rizière : 13 classes ➤ Les coccinelles : 7 classes	Capacité encore d'accueillir 177 élèves.	
	<u>Equipement sportif</u> ➤ Terrain de foot du lotissement les jardins de Belep ➤ Parcours sportif/santé de La Coulée (380m de long) ➤ Boulodrome (60m ²) ➤ Plateau sportif du lotissement Hunin (volley-ball, basket-ball et hand-ball) ➤ Plateau sportif du lotissement Schohn la Rivière ➤ Terrain de foot du lotissement Hunin ➤ Terrain de foot du lotissement Schohn la Rivière ➤ Terrain de volley du lotissement les jardins de Belep	Mettre en valeur les équipements sportifs pour favoriser la pratique de ces espaces souvent assez peu utilisés.	Zonage ad hoc.
	Dépotoir.	Assurer son bon fonctionnement et éviter toute nuisance auprès des habitants des alentours.	
	Centre de tri des déchets.	Intégrer à la zone industrielle.	
	Ferme de la Coulée : une finalité agricole.	Difficultés d'orienter la mutation de cette zone : permettre l'agriculture en ville.	Zonage ad hoc.

8.14- La Coulée | Synthèse

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
IV. Intérêt paysager	<p><u>Rive droite</u> : Végétation qui forme un masque et qui permet de cacher la présence de plus de 250 logements et génère une qualité de vie et une appropriation de l'espace public qu'on ne trouve pas sur la rive gauche.</p> <p><u>Rivière</u> : élément structurant et paysager important du quartier de La Coulée. Berges accessibles et aménagées rive droite.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver ces espaces naturels. - Mettre en valeur la rivière - Valoriser et réaliser des aménagements simples des berges (aussi bien rive droite que rive gauche) - Créer des liaisons physiques et visuelles entre les deux rives - Retrouver le tracé de l'ancienne RT2 au travers de liaisons douces - Valoriser les différents espaces - Aménager et gérer leurs accès dans un but éducatif et/ou de loisirs. 	<p>Le PUD peut orienter l'urbanisation afin de préserver ces espaces : zone naturelle protégée.</p> <p>Valorisation des espaces naturels inondables : classement en zone naturelle de loisirs.</p>



DIAGNOSTIC ORIENTÉ

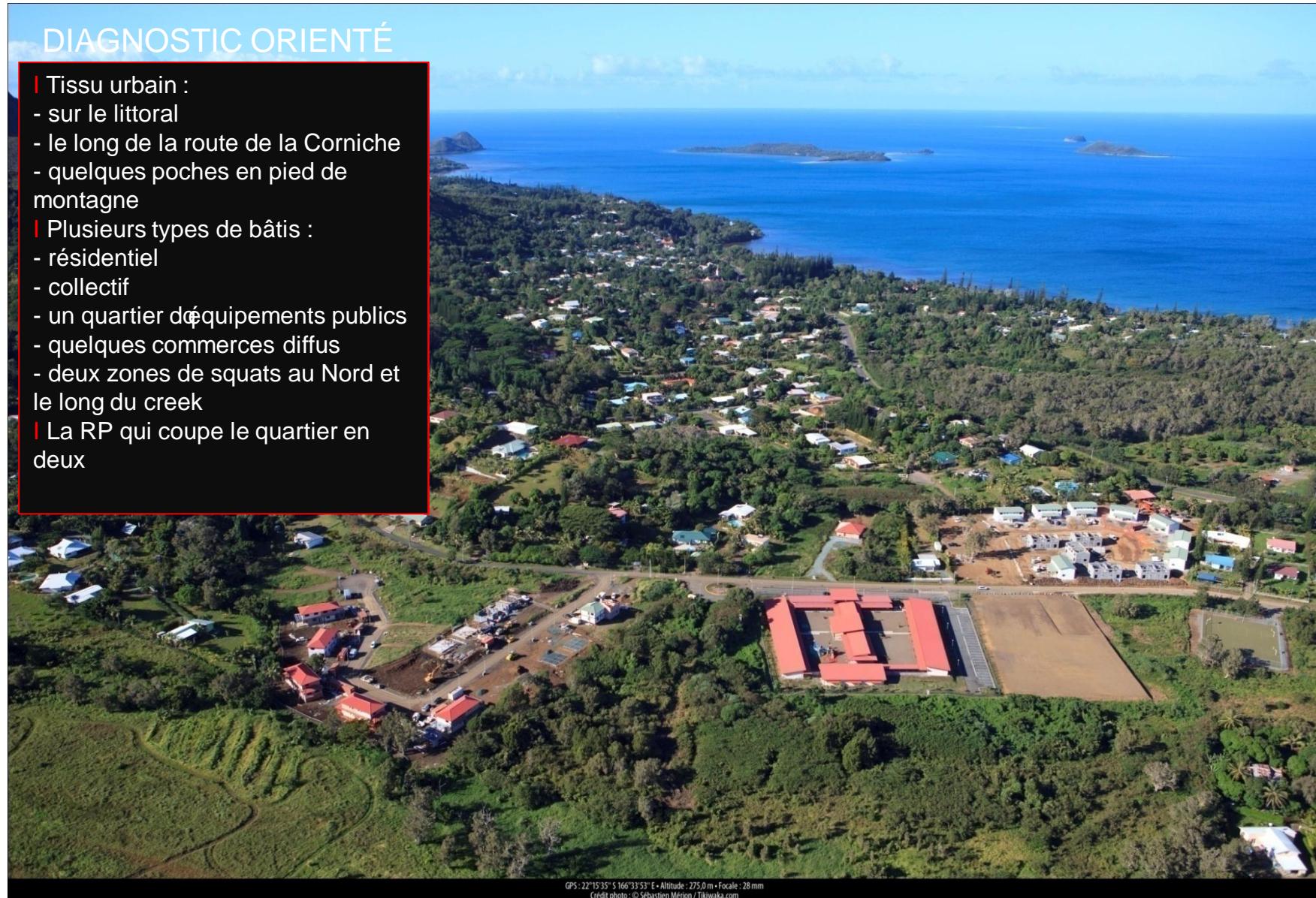
| Tissu urbain :

- sur le littoral
- le long de la route de la Corniche
- quelques poches en pied de montagne

| Plusieurs types de bâtis :

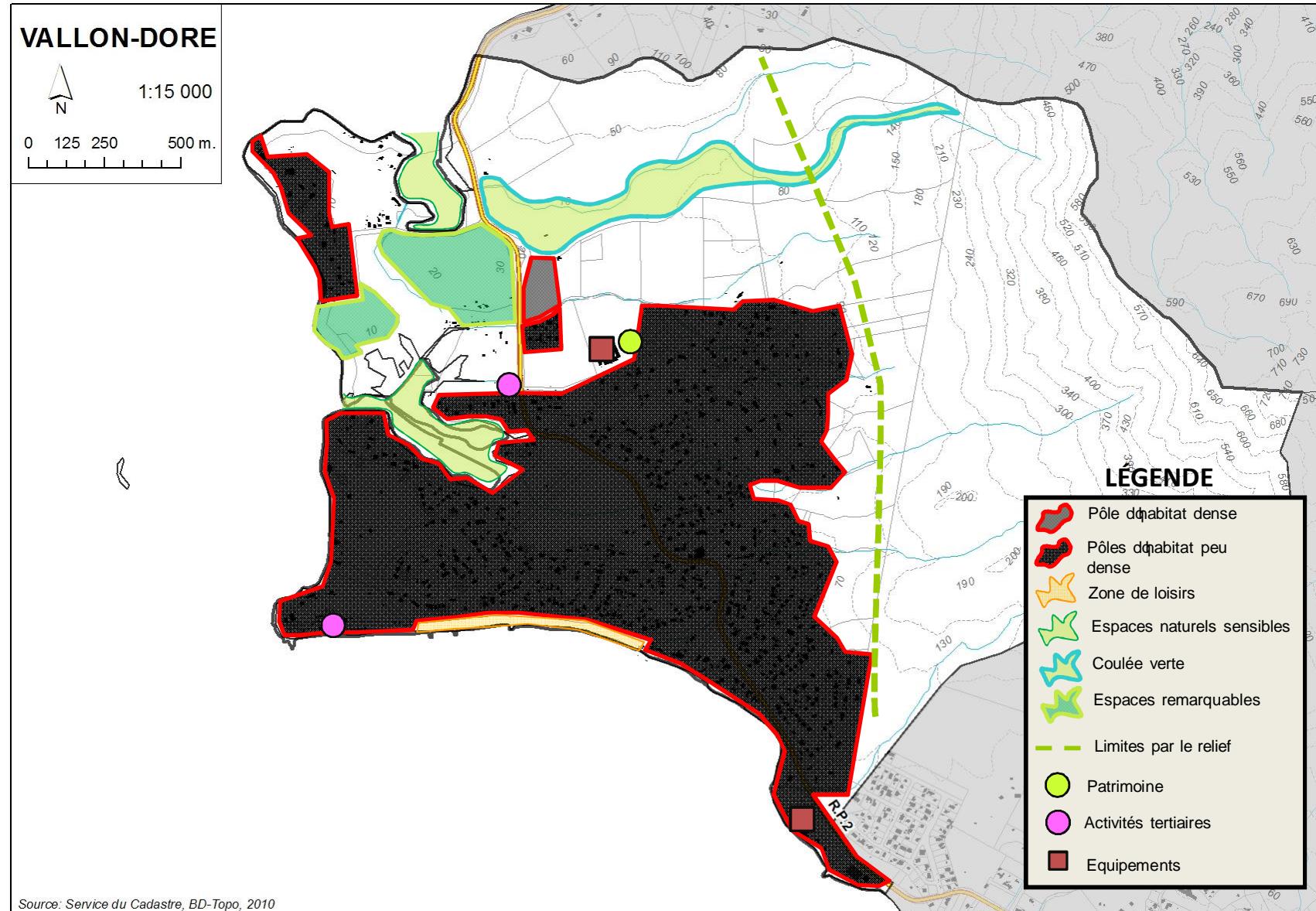
- résidentiel
- collectif
- un quartier d'équipements publics
- quelques commerces diffus
- deux zones de squats au Nord et le long du creek

| La RP qui coupe le quartier en deux

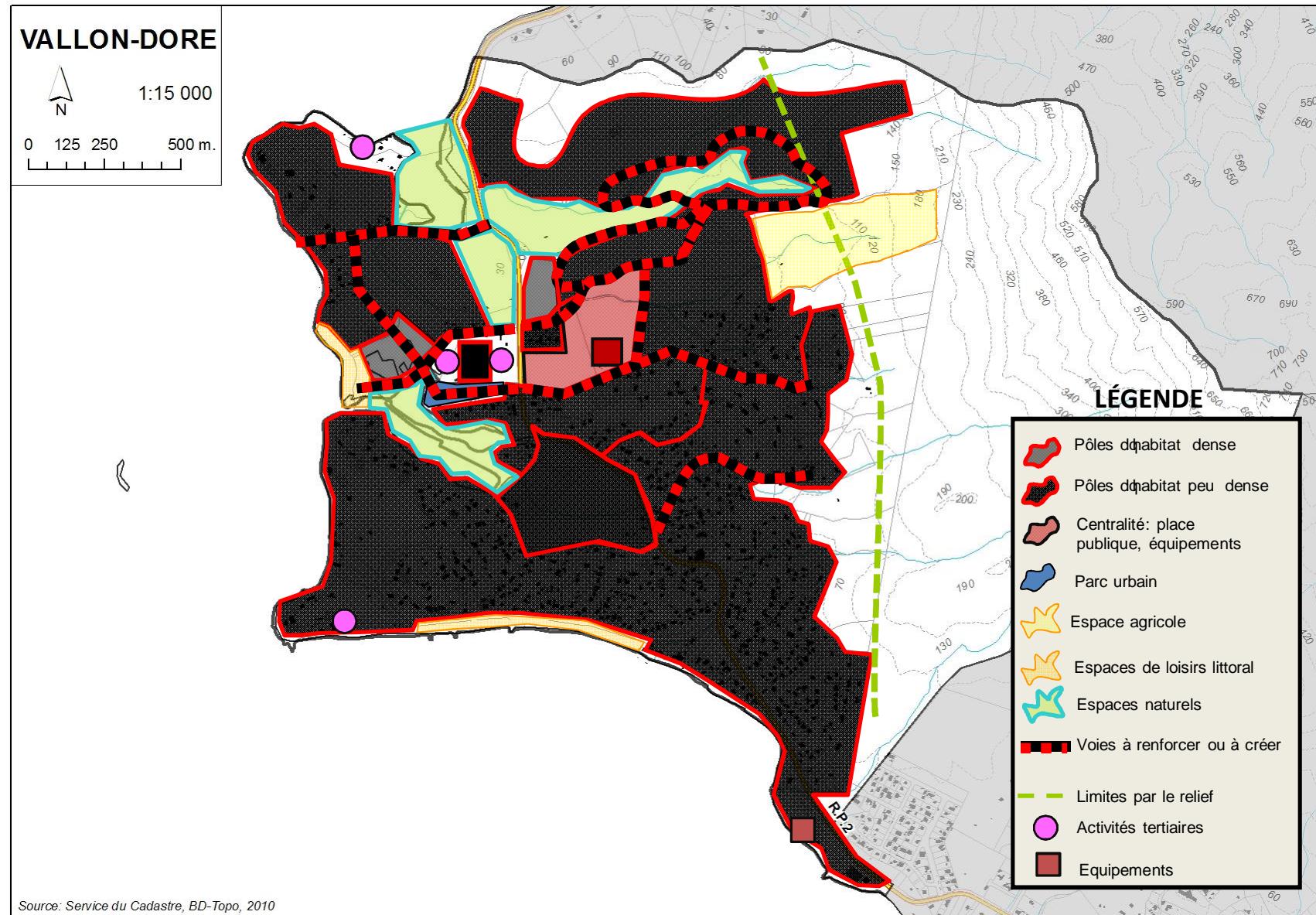


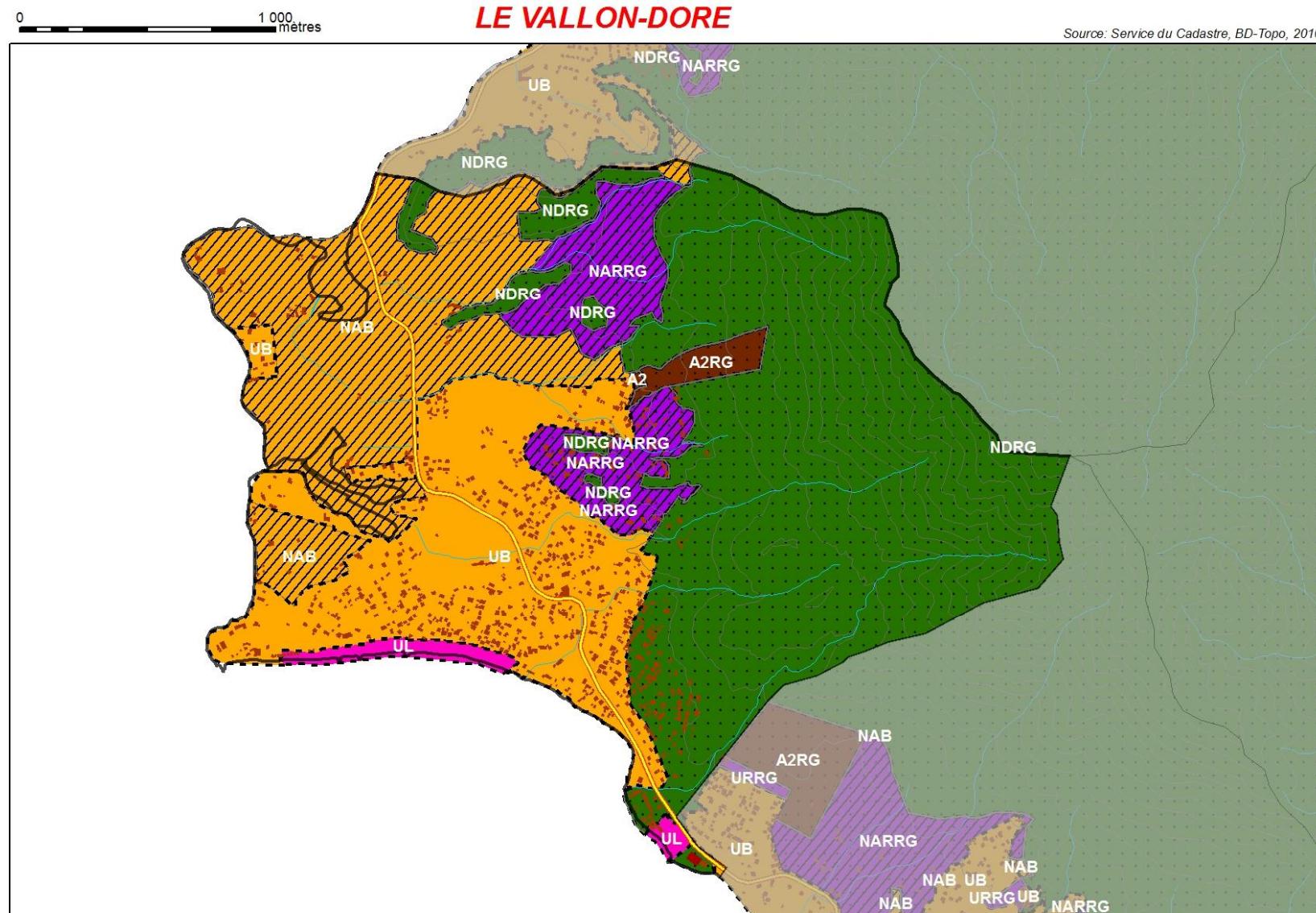


9.3- Le Vallon-Dore | Composition urbaine actuelle



9.4- Le Vallon-Dore | Enjeux de composition urbaine future

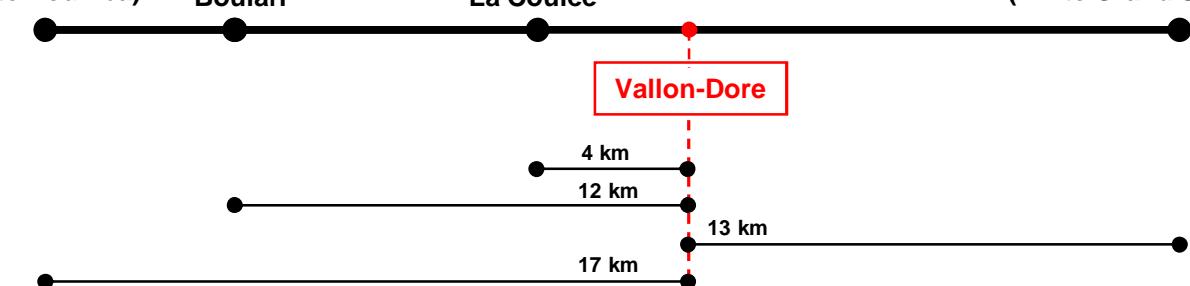




LEGENDE

■	UA 1 - Zone urbaine du centre-ville
■	UBa - Zone urbaine de pôles de quartiers
■	UBb 1 et UBb 2 - Zone urbaine résidentielle
■	UBc 1 et UBc 2 - Zone urbaine d'habitat diffus
■	Ula - Zone urbaine d'activités économiques: commerces, services et artisanat
■	Ulb - Zone urbaine d'activités économiques: industries et artisanat
■	UL - Zone urbaine de loisirs
■	TC - Zone de terres coutumières
■	NL - Zone naturelle de loisirs
■	NC - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources agricoles
■	NCt - Zone tampon (entre zones NC et zones résidentielles)
■	Nmin - Zone naturelle d'exploitation et de valorisation des ressources minières
■	ND - Zone naturelle protégée
■	NDm - Zone naturelle protégée des mangroves
■	AU - Zone à urbaniser stricte
■	AUUA2 et AUUA3 - Zone à urbaniser en zone centrale
■	AUUBa - Zone à urbaniser en zone urbaine de pôles de quartier (UBa)
■	AUUBb1 et AUUBb2 - Zone à urbaniser en zone résidentielle (UBb1 et UBb 2)
■	AUUBc 1 et AUUBc 2 - Zone à urbaniser en zone urbaine résidentielle (UBc1 et UBc 2)
■	AUUIa - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: commerces, services, artisanat (Ula)
■	AUUIb - Zone à urbaniser en zone urbaine d'activités économiques: industries, artisanat (Ulb)
■	AUUL - Zone à urbaniser en zone urbaine de loisirs
■	Ei - Eaux intérieures



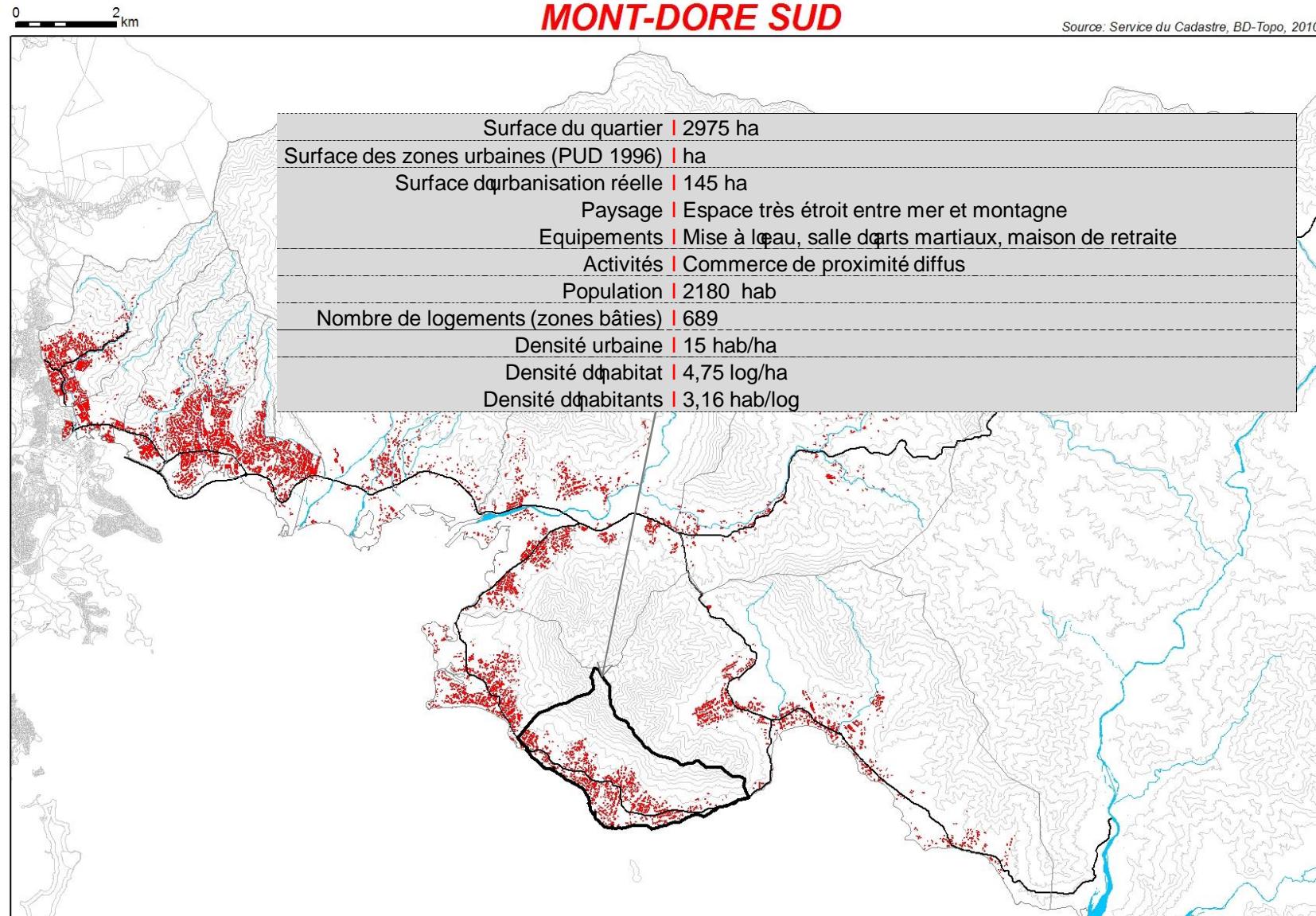
	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
	<p>Rivière de la Yahoué (limite Nouméa) Boulari La Coulée Rivière des pirogues (limite Grand Sud)</p> 		
I. Situation du quartier (1/2)	<p>Rivière (paysage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de rivières mais trois creeks qui peuvent monter en charge lors de fortes pluies. - Ces creeks sont peu visibles mais alimentent mangroves et zones humides. - Espaces de biodiversité. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réguler l'évacuation des eaux pour limiter les risques d'inondation sur le quartier. - Garantir la sécurité des biens et des personnes. - Revoir le dimensionnement des ouvrages sous la route provinciale. - Valorisation des berges pour les paysages. 	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un espace public de loisir dans la zone humide. - Maintien du système hydraulique d'alimentation des mangroves. - Constructibilité dépendante des cartes d'éléas.
	<p>Rivière (usage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Très peu d'usages publics à ce jour, mais le plaisir de voir un creek dans son jardin pour les habitants. 	Valorisation des berges pour usages publics sur certaines séquences: à proximité des équipements publics et dans les futurs projets immobiliers situés entre la mer et la route provinciale	Schéma d'orientation d'ensemble compatible.
	<p>Montagne (paysage)</p> <p>Le Mont-Dore s'inscrit de lui-même dans le paysage et ses pentes, glissantes, limitent naturellement l'urbanisation.</p>	Limiter la progression de l'urbanisation dans les pentes.	Pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation dans les pentes.
	<p>Montagne (usage)</p> <p>Marche à pied, promenade et randonnées.</p>	Mieux identifier les accès aux chemins de randonnée.	Zoner certains espaces naturels de milieux urbains: envisager les équipements légers de loisirs (en lien avec les parcours de randonnées).

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
I. Situation du quartier (2/2)	<p>Mer (paysage)</p> <ul style="list-style-type: none"> -En entrée de quartier: La route provinciale offre une vue de type corniche sur la baie de La Coulée. -Une plage publique avec un hôtel restaurant. -Deux autres potentiels d'accès public à la mer au Nord et à l'Ouest. -Quelques villas sont bâties directement sur le littoral. 	<ul style="list-style-type: none"> -Créer deux nouveaux espaces publics de bord de mer dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la partie Nord-ouest. -Poursuivre les efforts d'aménagement de la plage. -Envisager la création d'une marina au Nord. 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation du schéma d'orientation d'ensemble intégré au PUD.
	<p>Mer (usage)</p> <ul style="list-style-type: none"> -Mouillage abrité dans la baie de La Coulée -Pêche vivrière -Tourisme (hôtel) -Pratique de la plage -Mise à l'eau du Vallon-Dore pour les particuliers. 	<ul style="list-style-type: none"> -Créer deux nouveaux accès publics à la mer dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la partie Nord-Ouest. -Cadrer l'accueil du public lié à l'activité de la marina et des plages. -Conforter le tourisme grâce à la qualité de l'espace public. -Envisager progressivement de constituer un espace public de parcours pédestre littoral. 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation du schéma d'orientation d'ensemble intégré au PUD. -Le domaine public maritime relève de la compétence provinciale.

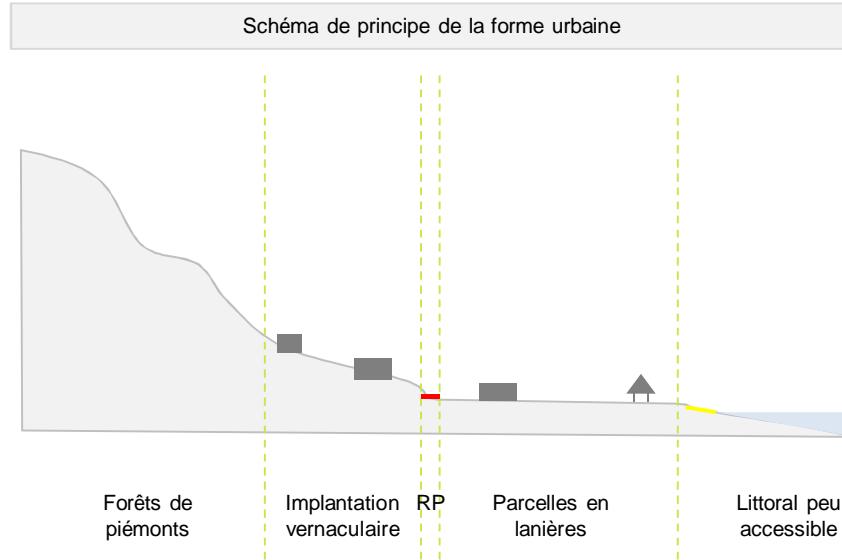
	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
II. Formes urbaines du quartier	Une urbanisation liée à la géographie du terrain : fortes pentes, risque d'inondation, rivière.	Intégrer les risques naturels aux futurs zones d'urbanisation.	Zonage ad hoc.
	Coupe en deux du quartier par la RP.	Requalification de la RP : s'engager progressivement dans une logique de rue et non de route sur des séquences choisies. C'est la mutation d'un espace de coupe vers un espace de couture.	La route de la Corniche est provinciale. Néanmoins, le projet urbain du Vallon-Dore anticipe sa requalification.
	Habitat individuel (villas) dominant: -sur le littoral -le long de la route de la Corniche -en pied de montagne.	A ce stade de l'évolution urbaine, il faut conserver cette qualité résidentielle dans les quartiers existants tout en permettant une certaine densification, dans la continuité de la logique de villas. Néanmoins le projet urbain du Vallon-Dore propose de créer un pôle de quartier et d'autoriser des petits immeubles.	Intégrer le schéma d'orientation d'ensemble (SOE) dans le PUD.
	La pression foncière a engendré la construction d'un habitat individuel groupé ou collectif: résidences « les Soléanes », « Arue »,	... Mais la forme urbaine dominante doit rester du résidentiel bas.	
	Quelques rares commerces diffus.	Créer un pôle de commerces et de services dans le projet urbain du Vallon-Dore.	
	Environ 40 familles de squatteurs localisés sur du foncier privé.	- Libérer le foncier pour que le projet d'ouverture à l'urbanisation puisse naître. - Accompagner les familles dans leurs démarches de relogement (CCAS).	

9.10- Vallon-Dore | Synthèse

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
III. Equipements structurants	<u>Ecole</u> >Primaire : 13 classes >Maternelle Les Dauphins : 7 classes >Groupe scolaire : 10 classes Danger au niveau du groupe scolaire : manque de trottoirs, stationnement mal organisé. Secondaire: à terme, il sera nécessaire d'envisager l'implantation d'un collège.	Capacité encore d'accueillir 220 élèves, soit x nouveaux logements. - Renforcer cette zone le long de la rue des Roseaux : centralité du quartier. - Réserver du foncier pour le collège.	Conforter la zone d'équipements.
	Parc Leko	Poursuivre la réalisation d'aménagements qualitatifs.	
	<u>Equipements sportifs</u> >Plateau sportif >Terrain de foot >Salle omnisport >Reconversion de la salle de sport du Vallon-Dore en salle des fêtes.		
	Mise à l'eau pour les usages des particuliers: projet de requalification en cours.	Ne pas obérer l'avenir de la création d'un touché maritime public.	Zone de loisirs ou d'équipements.
	<u>Patrimoine</u> Les ruines de l'ancienne usine de La Briqueterie.	Double enjeu de création d'usages au travers d'un équipement public et de valorisation architecturale contemporaine attachée aux vestiges historiques.	Se référer à la réglementation en vigueur : Délibération n°14-90/APS du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud.
IV. Intérêt paysager	De nombreuses contraintes naturelles : risques d'inondations, de glissements de terrain.	Assurer la sécurité des administrés et de leurs habitations.	
	Des zones de mangrove classées en espace naturel patrimonial au titre du Code de l'environnement de la province Sud.	Préserver et valoriser les mangroves.	Application du Code de l'environnement de la province Sud.
	Ouverture sur la mer.	- Favoriser les transports terrestres et maritimes ainsi que les liaisons vers la mer (notamment des liaisons « douces »). - Aménager la plage du Vallon-Dore en zone naturelle de loisirs.	- Marquer les intentions de maillage. - Zoner en zone naturelle de loisirs (NL).
	Espace naturel remarquable : montagne et mer, creeks et mangroves, forêts sèches et flore spécifique (niaoulis), butte boisée.	Valoriser et préserver les espaces naturels, contenir l'étalement urbain en pied de montagne : création de deux pôles nature : la « butte Lafleur » et la zone dans les « hauts ».	Interdire l'habitat dans certains espaces naturels insérés dans les quartiers, mais permettre leur aménagement comme espaces publics à destination des pratiques résidentielles.



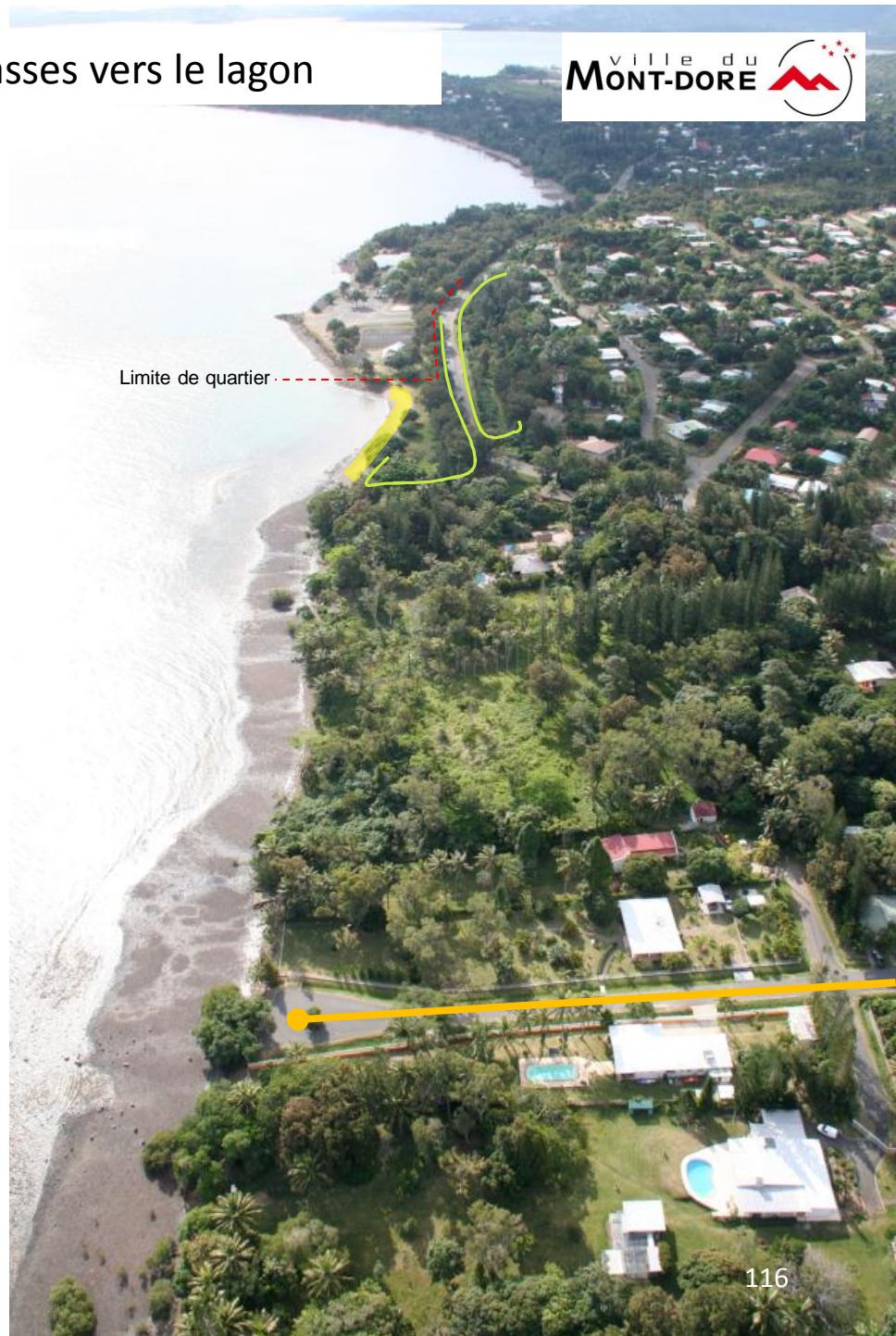
10.1- Mont-Dore Sud | Variations d'épaisseur du quartier littoral



DIAGNOSTIC ORIENTÉ

- | Principe général: la route de la Corniche distingue deux types de quartiers
 - quartiers bas avec accès à la mer
 - quartiers hauts avec vue sur mer
- | Une végétation luxuriante
- | Une densité résidentielle faible
- | Peu de vues sur le grand paysage depuis la RP

10.2- Mont-Dore Sud | Une succession d'impasses vers le lagon



DIAGNOSTIC ORIENTÉ

| Une mise à l'eau, une école, une future salle des fêtes et deux petits parcs de part et d'autre de la RP: une séquence à valoriser

10.3- Mont-Dore Sud | Valoriser les ouvertures sur le littoral



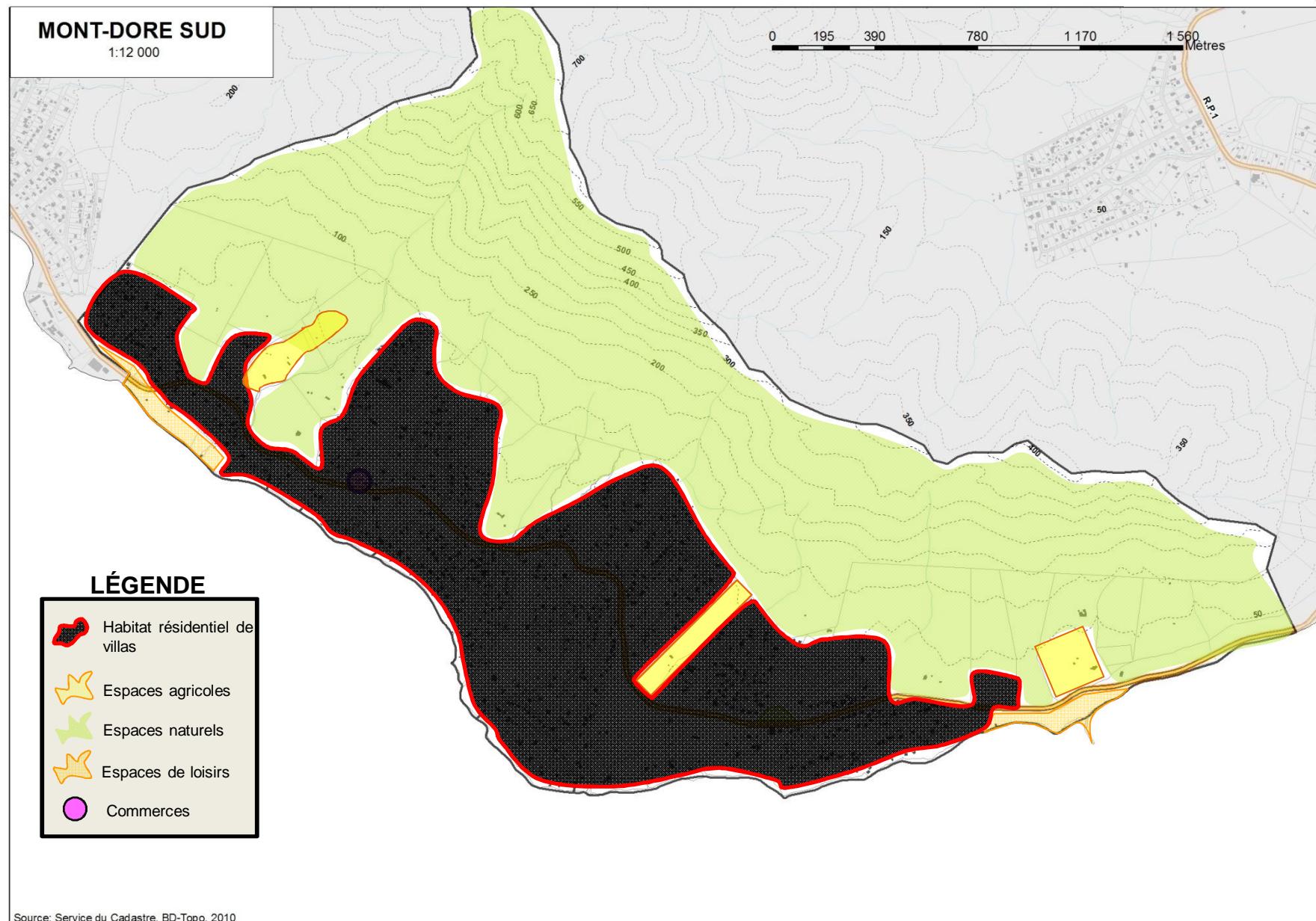
DIAGNOSTIC ORIENTÉ

- | Des mangroves bien présentes
- | De vastes espaces encore non urbanisés
- | Un littoral aux accès toujours confidentiels

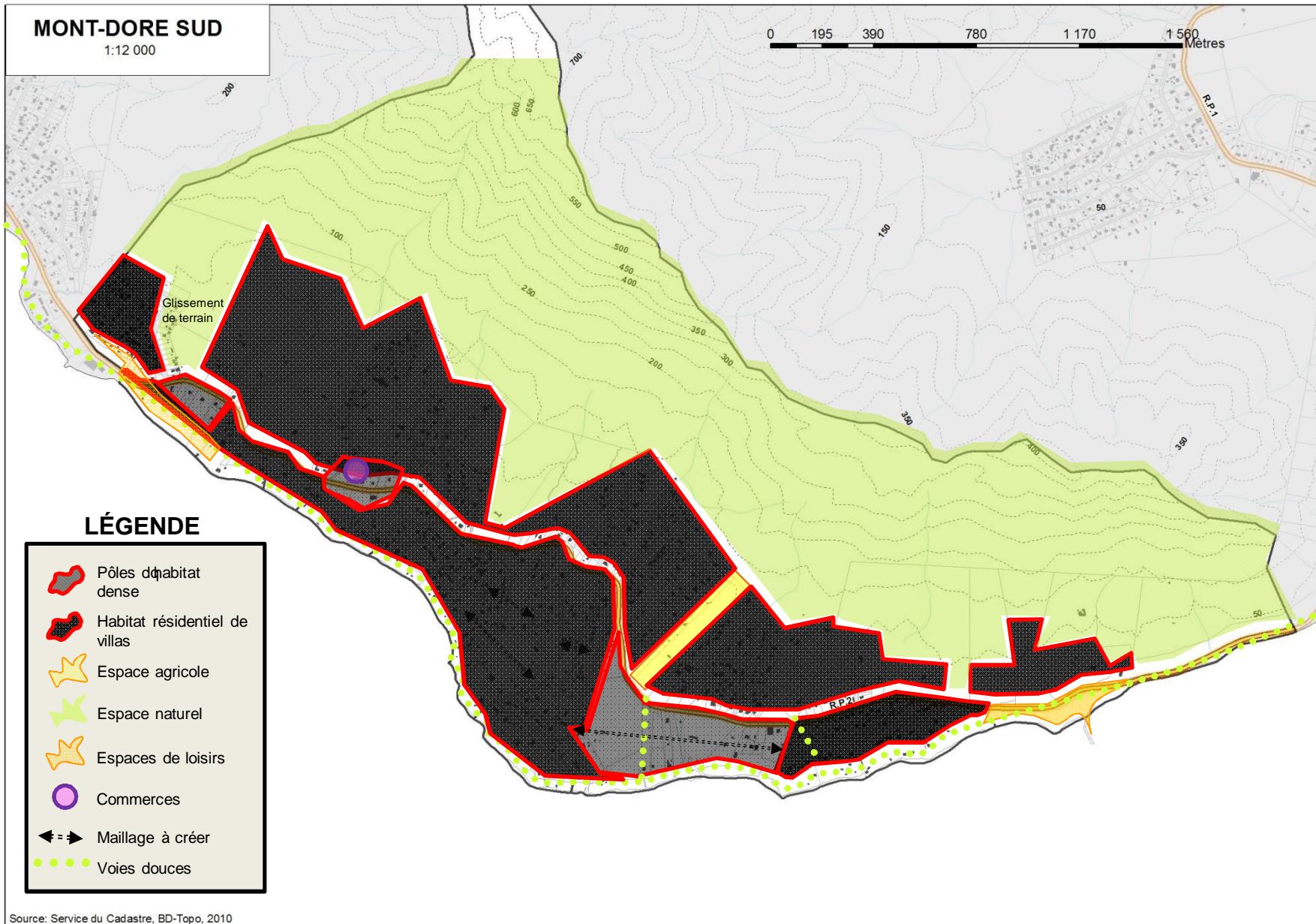
10.4- Mont-Dore Sud | Une surface conséquente à aménager



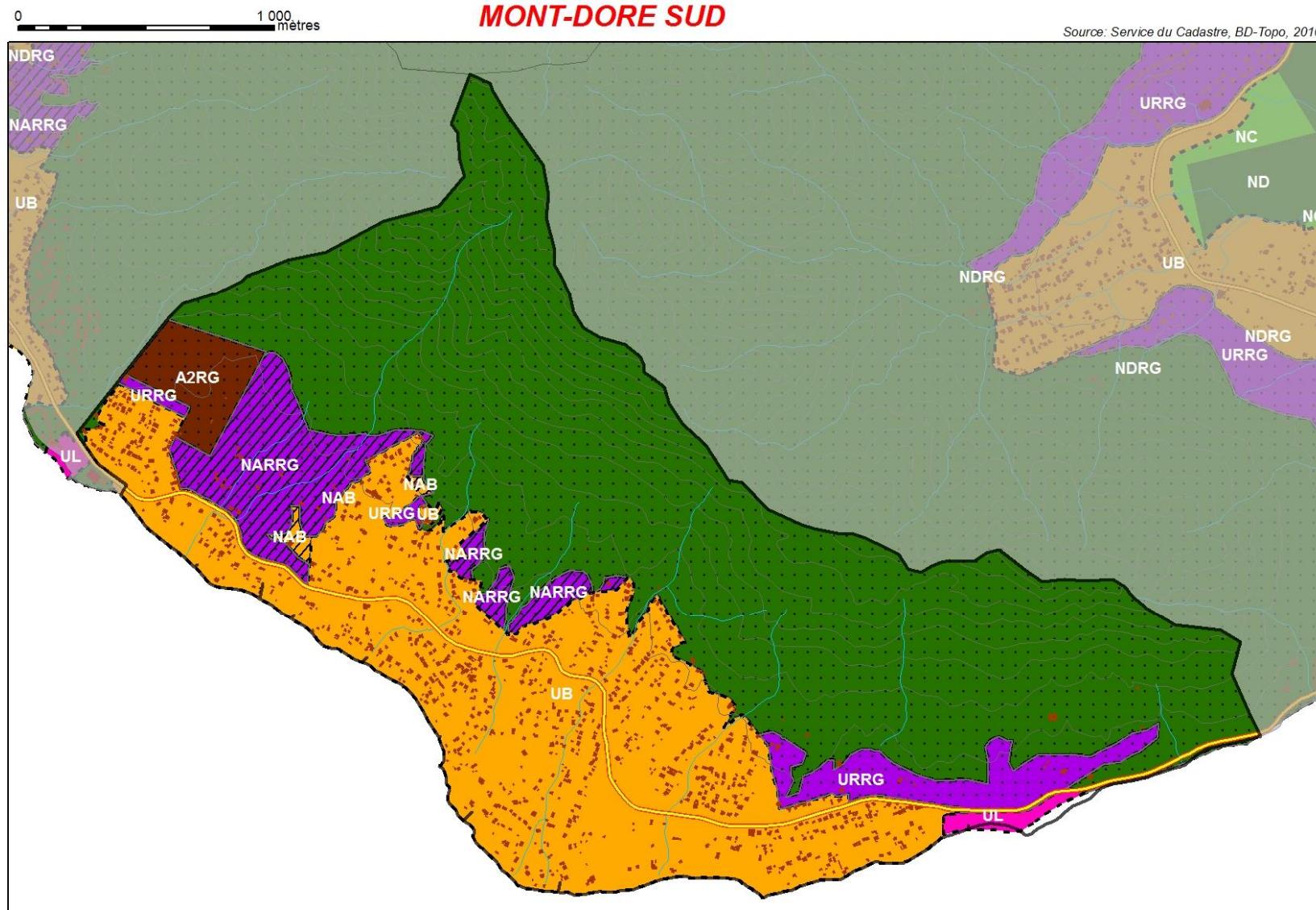
10.5- Mont-Dore Sud | Composition urbaine actuelle

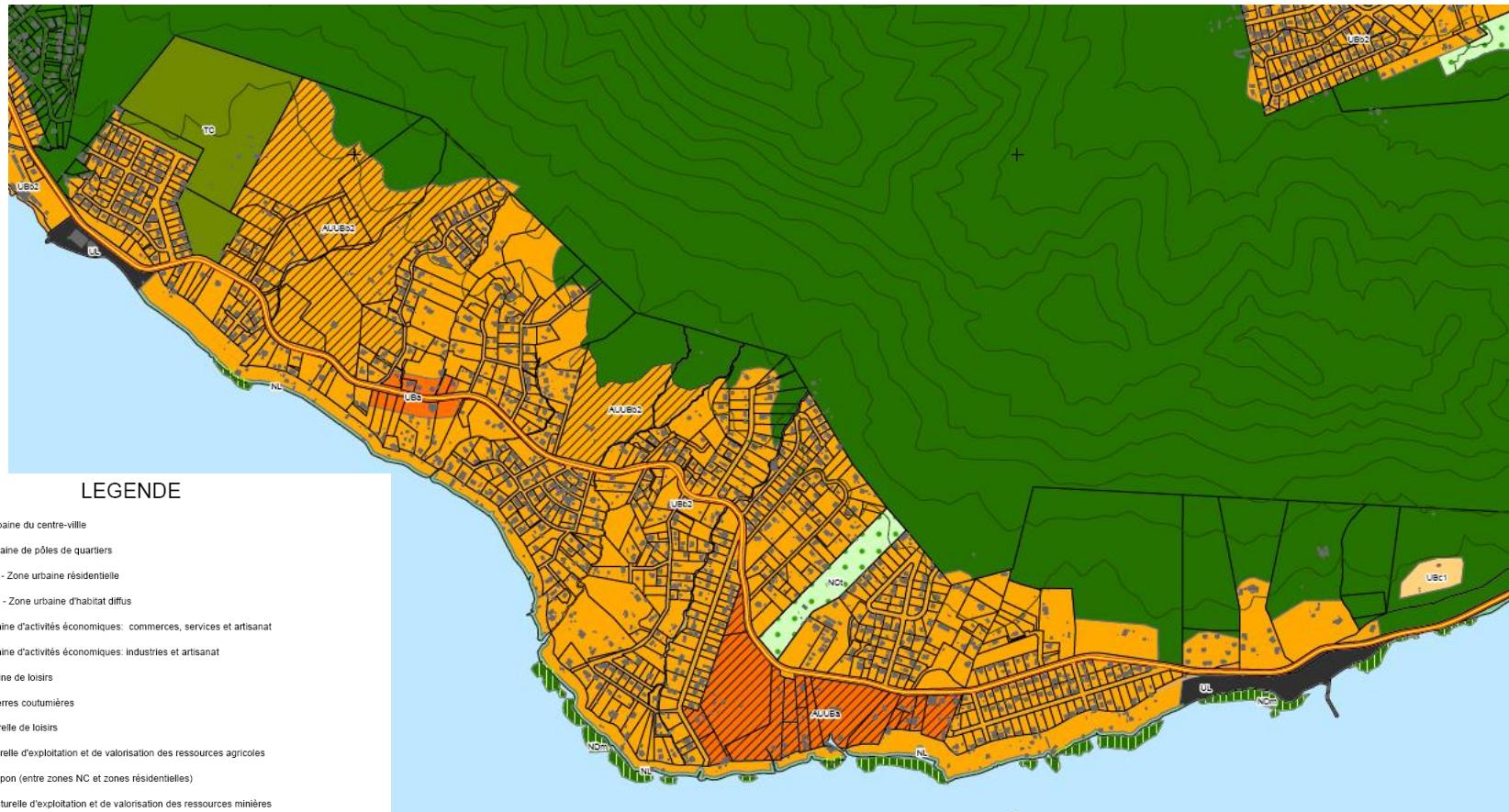


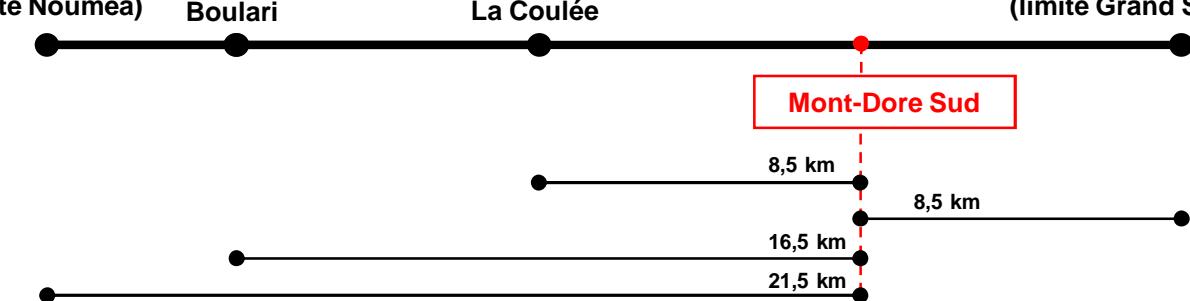
10.6- Mont-Dore Sud | Enjeux de composition urbaine future



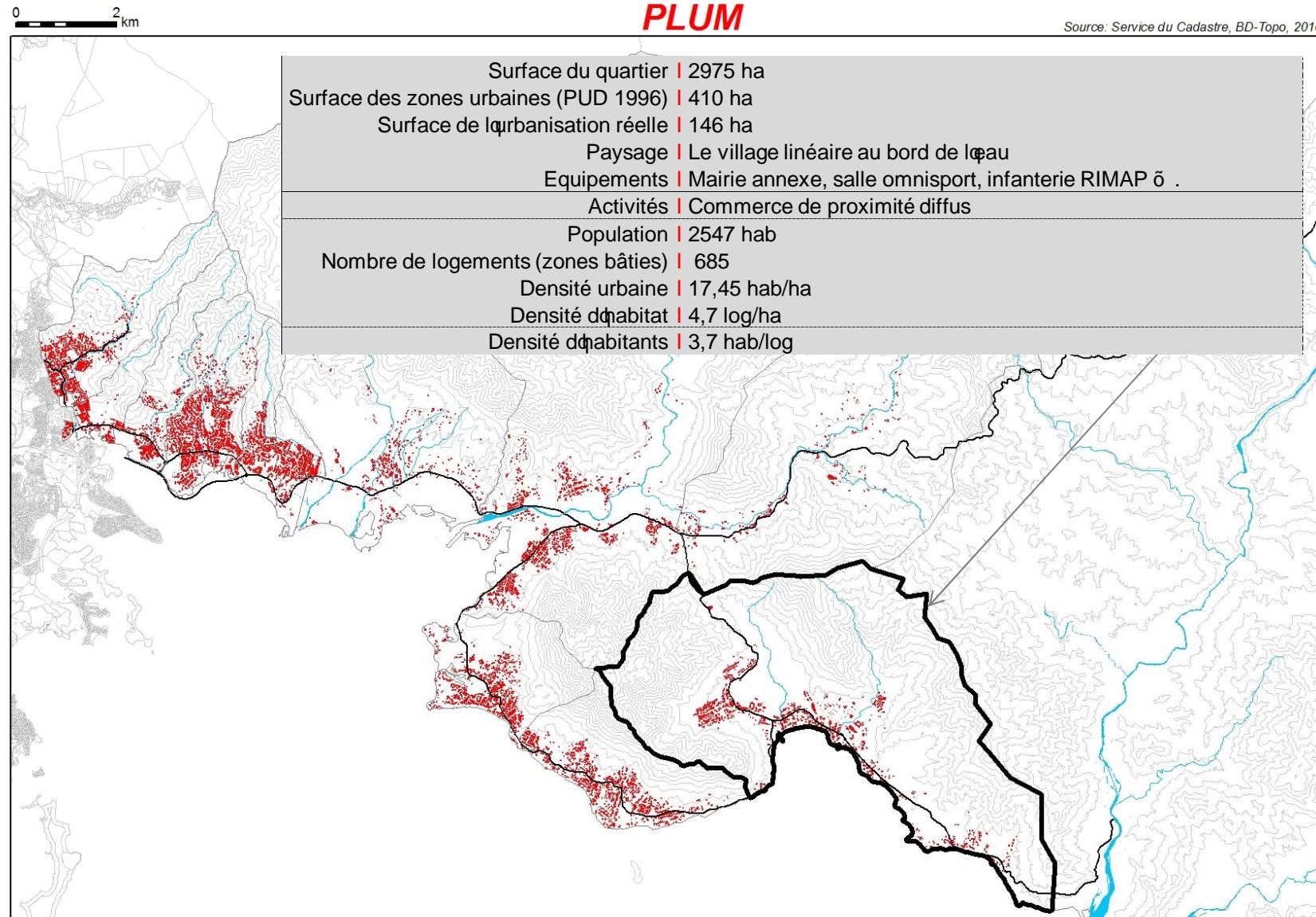
10.7- Mont-Dore Sud | PUD 1996





	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
I. Situation du quartier (1/2)	<p>Rivière de la Yahoué (limite Nouméa) Boulari</p>  <p>Rivière de la Yahoué (limite Nouméa) Boulari</p> <p>La Coulée</p> <p>Rivière des Pirogues (limite Grand Sud)</p>		
	<p>Rivière (paysage) - Quelques petits creeks qui ne marquent pas le grand paysage, mais dont profitent certaines villas.</p> <p>Rivière (usage) Usages privés de fond de jardin.</p> <p>Montagne (paysage) - Le Mont-Dore est très présent au point que le cordon urbanisé est très étroit entre la mer et la montagne. - Les logements bâtis en pied de montagne profitent presque tous d'une vue mer. - Qualité des biotopes végétaux et arbustifs.</p> <p>Montagne (usage) Randonnées.</p>	<p>Entretien des berges pour assurer l'écoulement des eaux et la biodiversité.</p> <p>Entretien des berges pour assurer l'écoulement des eaux et la biodiversité.</p> <p>- Limiter l'urbanisation des pentes en raison de l'instabilité des sols. - Ne pas ouvrir à l'urbanisation dans les milieux sensibles.</p> <p>Identifier les accès aux chemins de randonnées.</p>	<p>- Pas d'ouverture à l'urbanisation dans les pentes supérieures à 20%.</p> <p>- Zonage de protection des milieux et carte des espaces naturels remarquables en annexe.</p>

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
I. Situation du quartier (2/2)	<p>Mer (paysage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux parcs public en bord de littoral. - Le littoral est presque entièrement occupé par des villas privées. - Nombreuses impasses avec mise à l'eau plus ou moins aménagées. - Proximité des îlots Charbon et Bailly. 	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer l'identification des impasses d'accès à la mer. - Poursuivre les aménagements qualitatifs des parcs. - Envisager des aménagements légers sur les îlots pour cadrer leur pratique et protéger les milieux. 	
	<p>Mer (usage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usage loisirs des parcs - Usage loisirs des mises à l'eau - Une vue sur mer pour le plus grand nombre. 	Envisager progressivement de constituer un espace public de parcours pédestre littoral.	Le domaine public maritime relève de la compétence provinciale.
II. Formes urbaines du quartier	Quartier coincé entre terre et mer.	Eviter de s'étendre sur les pentes du Mont-Dore, en particulier en raison de la mauvaise qualité des sols.	Interdire l'urbanisation sur les pentes supérieures à 20%.
	Quartier principalement résidentiel, dans lequel subsistent de très grandes parcelles (1 ha) pas ou peu urbanisées.	Permettre la densification tout en conservant le caractère du quartier : petits collectifs, groupes d'habitations sur des sites ciblés.	Le zonage UBb (forme urbaine de villas) sera dominant et quelques sites propices à la réalisation d'immeubles seront zonés en UBa.
	De grandes parcelles privées donnant sur le littoral mais bloquant l'accès public à celui-ci.		
III. Equipements structurants	<p>Identité du quartier</p> <p>Séquence verte le long de la corniche.</p>	Valoriser cet espace à l'échelle de toute la ville, voire de l'agglomération.	Zoner en zone naturelle de loisirs (NL).
	Il existe un tout petit pôle de commerces de proximité (pharmacie, épicerie, boucherie, ...).	Conforter ce pôle et lui permettre d'étendre son offre de commerces et de services.	Règlement et zonage ad hoc.
	Quartier résidentiel : pas d'éléments structurants.	Mettre en valeur tous les espaces publics présents mais pas ou peu aménagés, pas ou peu connus.	
	Maison de retraite : havre de paix pour les retraités, loin de toutes nuisances.	Nouvelle ressource pour alimenter l'économie locale et accueillir des visiteurs dans le quartier.	



11.1- Plum | Le cœur du village et la plage cachée







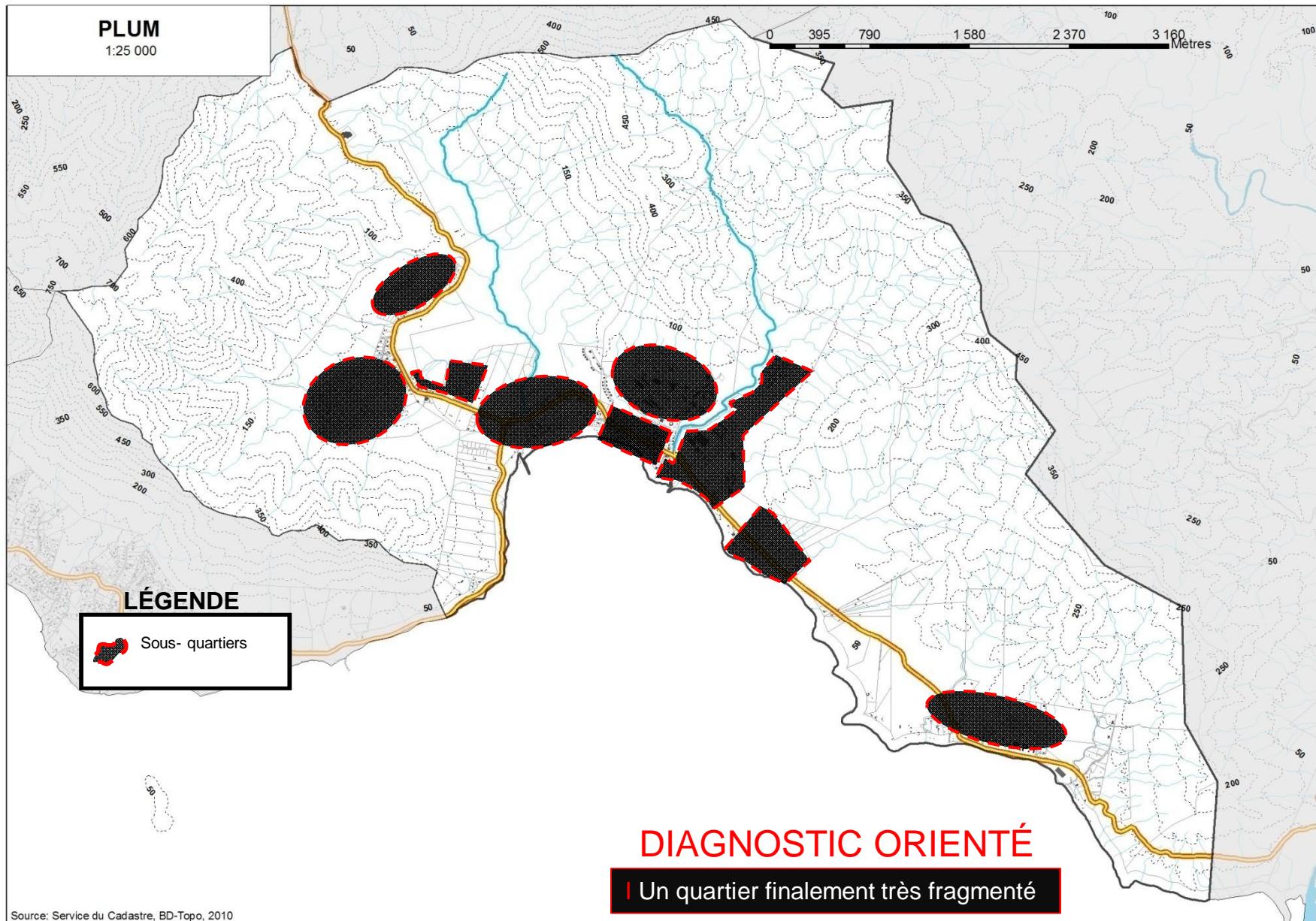


DIAGNOSTIC ORIENTÉ

- | Une coupure d'urbanisation franche
- | Exemples et contre exemple de l'urbanisation vernaculaire et de l'urbanisation tabula rasa
- | Un système plage/parc à valoriser



11.6- Plum | Des micro villages/quartiers les uns à coté des autres

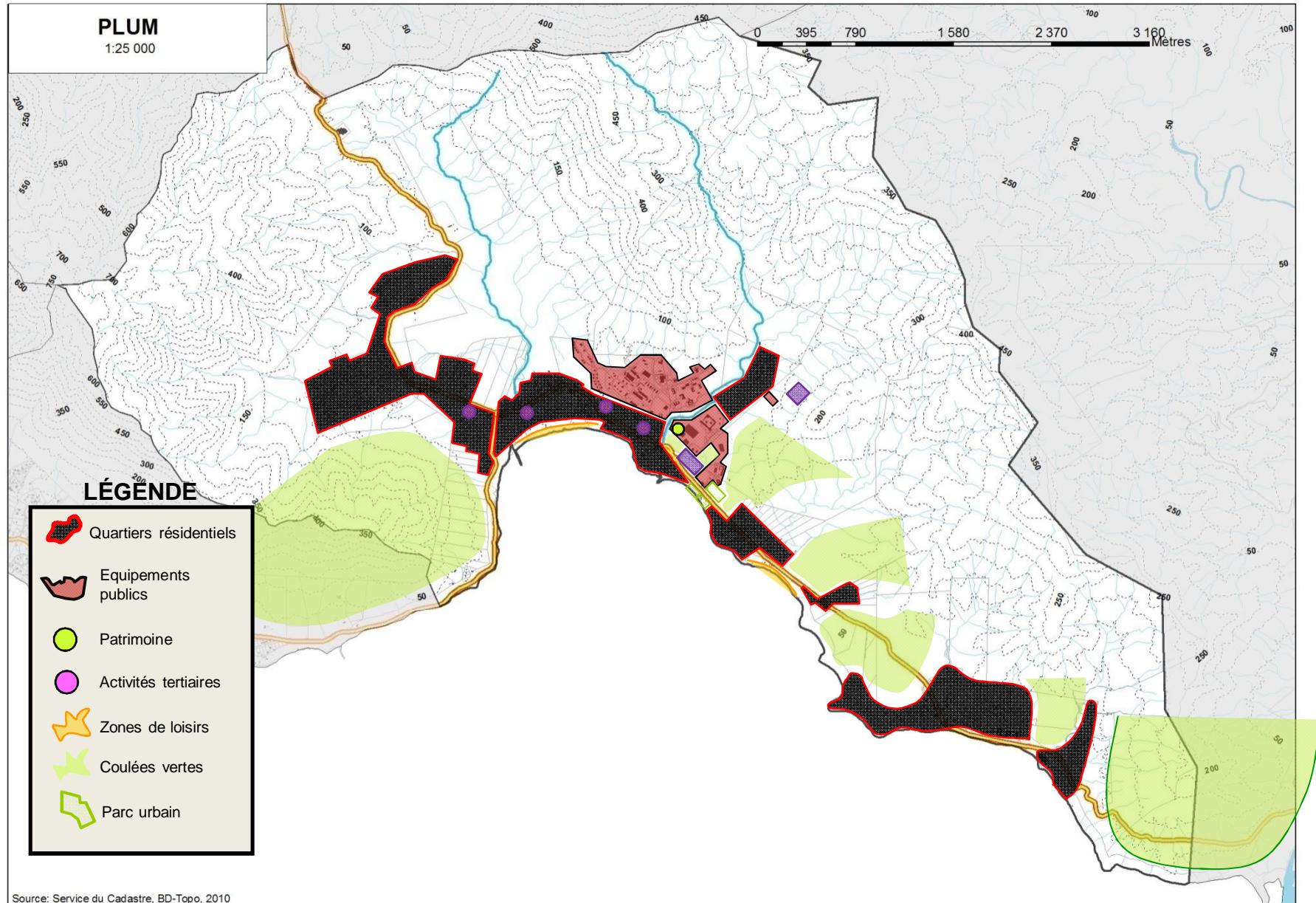


DIAGNOSTIC ORIENTÉ

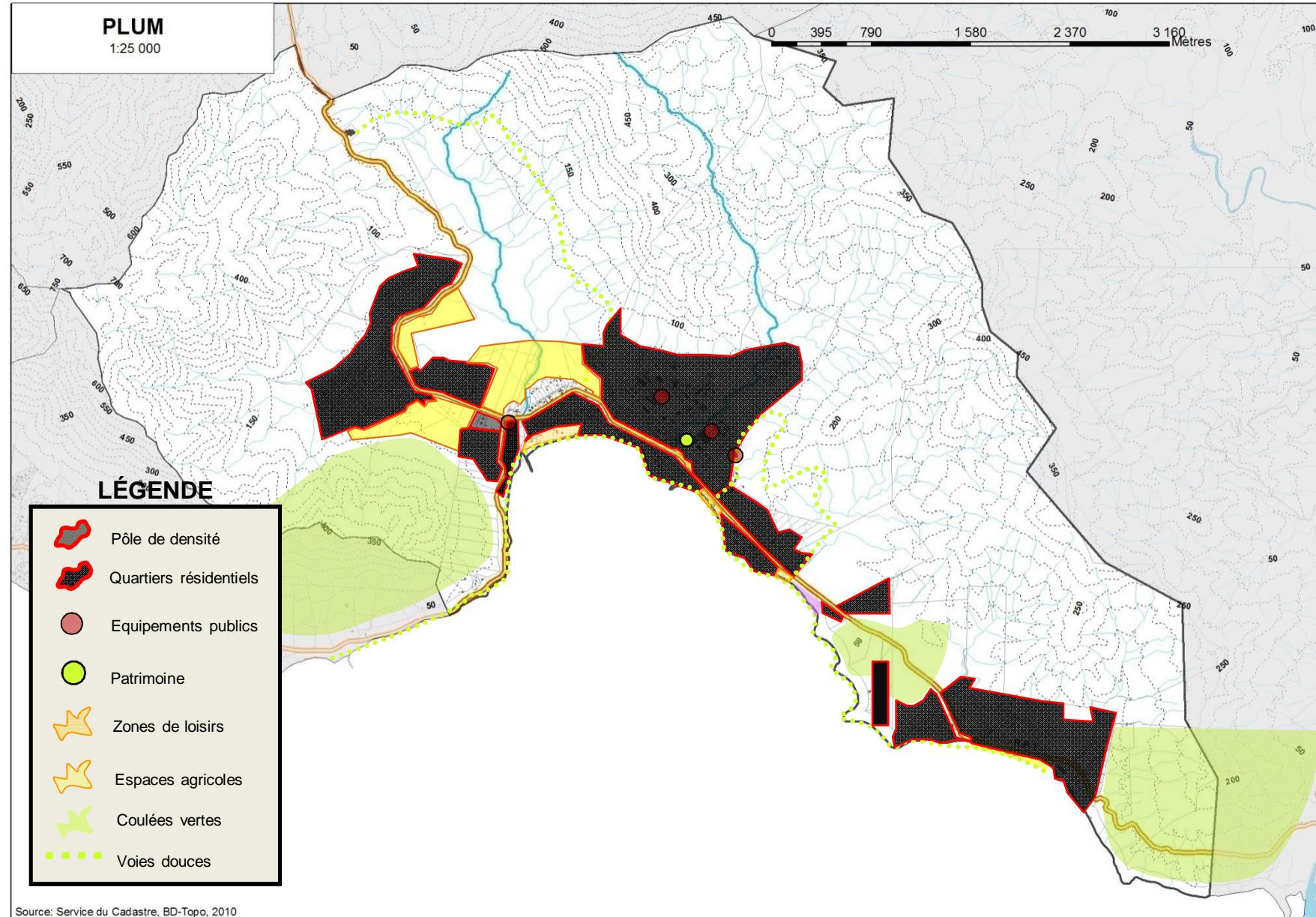
Un quartier finalement très fragmenté

Source: Service du Cadastre, BD-Topo, 2010

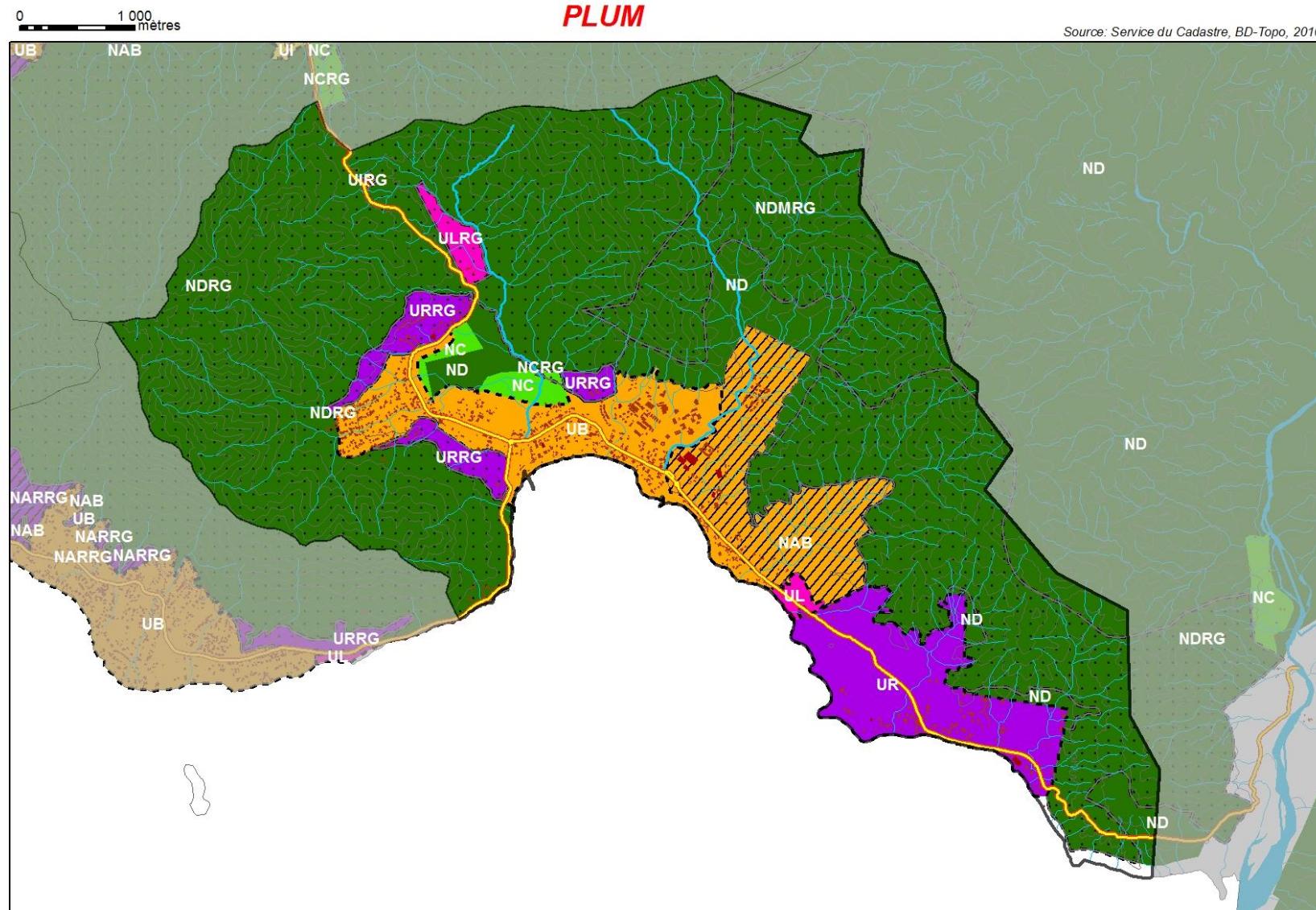
11.7- Plum | Composition urbaine actuelle



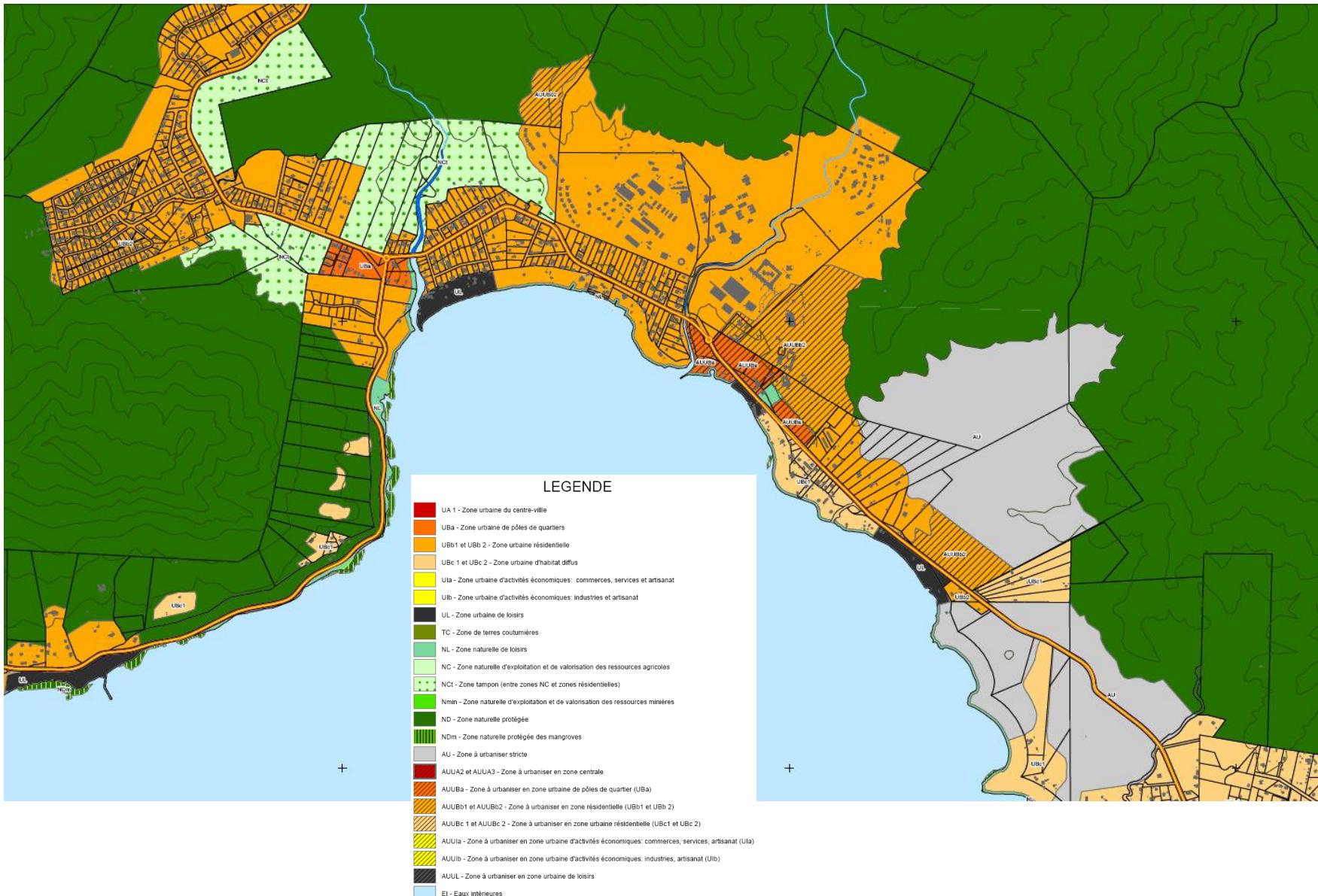
11.8- Plum | Enjeux de composition urbaine future

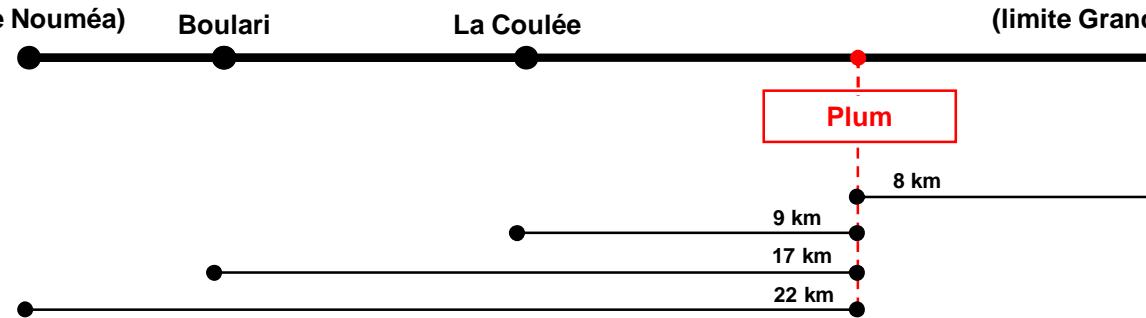


11.9- Plum | PUD 1996



11.10- Plum | PUD 2013

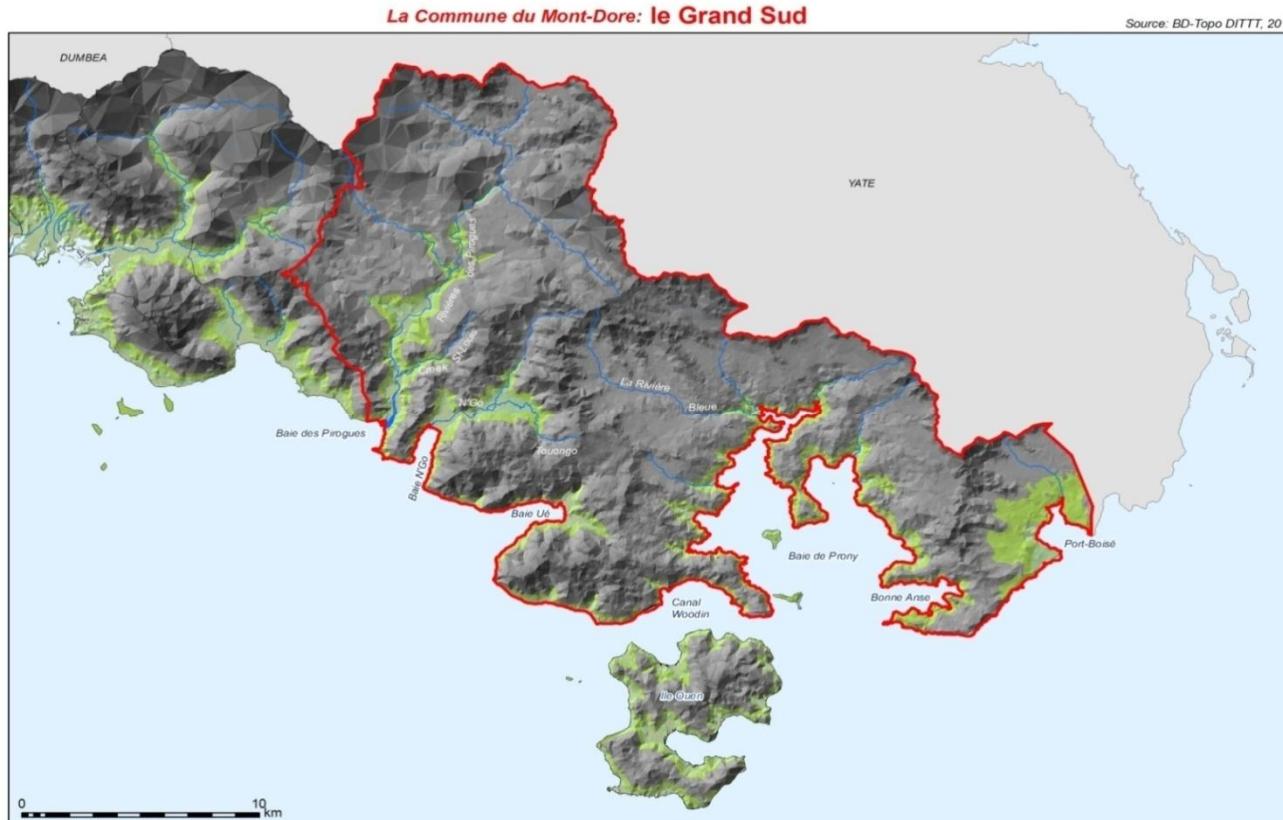


	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
	<p>Rivière de la Yahoué (limite Nouméa) Boulari La Coulée Rivière des Pirogues (limite Grand Sud)</p> 		
I. Situation du quartier (1/1)	<p>Rivière (paysage) La rivière de Plum et le creek Lucky sont les deux cours d'eau remarquables mais restent encore discrets.</p> <p>Rivière (usage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - La base nautique de Plum permet l'accès à l'eau au niveau de la rivière dans des eaux calmes. - Usages confidentiels de fond de jardin. <p>Montagne (paysage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le col de Plum offre une vue transversale Nord/Sud sur la vallée de La Coulée et la baie de Plum. - En direction du Sud, le paysage est marqué par une succession de crêtes et de vallées qui se fondent dans la mer. <p>Montagne (usage)</p> <p>Au col de Plum, une source d'eau naturelle potable est accessible au public.</p> <p>Point de départ des principales randonnées vers le Mont-Dore.</p>	<p>Entretien des berges pour assurer l'écoulement des eaux et la biodiversité.</p> <p>Les crêtes profitent à la qualité du cadre de vie des vallées en proie à l'urbanisation.</p> <p>Crêtes et vallées sont propices au développement de parcours de randonnée.</p> <p>Les cartes des risques d'inondabilité contraint l'urbanisation des berges.</p>	

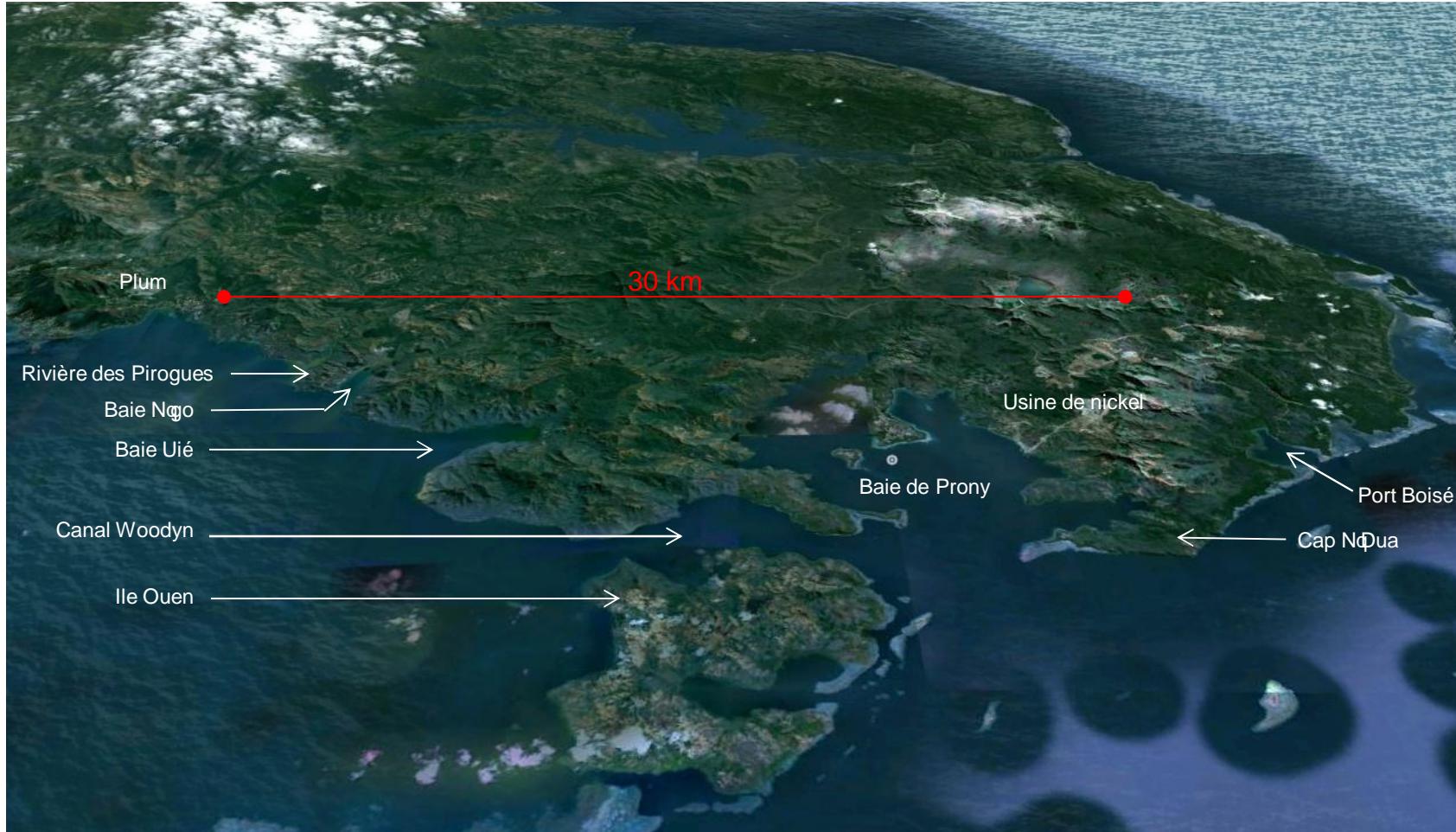
	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
I. Situation du quartier (2/2)	<p>Mer (paysage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence d'un système de parcs/plages: Plum, Piroguiers, Carcassonne et la Siesta. - Des résidences en bord de littoral. - Des coulées vertes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les aménagements qualitatifs des parcs/plages. - Envisager de reconstituer progressivement un chemin public de bord de mer. - Maintenir des coulées vertes. 	Imposer la logique de la trame verte et bleue à l'urbanisation.
	<p>Mer (usage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Loisirs nautiques à moteur et à voile - Loisirs de plage - Pêche vivrière - Mise à l'eau pour les particuliers. 	Conforter tous les usages du quartier.	
II. Formes urbaines du quartier	Dernier espace urbanisé avant le Grand Sud. De grandes parcelles urbanisables encore vierges, l'attractivité du quartier se renforce doucement.	<ul style="list-style-type: none"> - Etablir une stratégie de développement du quartier entre augmentation de la densité et nouvelles ouvertures à l'urbanisation (étalement urbain). - Créer un cœur de quartier et une identité : pôle mer et pôle de commerces. - Contrôler l'implantation des nouveaux lotissements afin qu'ils ne détruisent pas le paysage : hauteurs, pentes, vue, etc. 	<p>L'outil adapté pour gérer les nouveaux projets est le zonage AU</p> <p>tant que la zone dominante sera celle de l'habitat individuel, ce qui n'exclue pas de proposer un zonage autorisant des immeubles ponctuellement selon les sites et les projets.</p>
	Grande zone militaire : population importante logée en lotissement privé.	Caler le PUD sur le foncier militaire.	Zonage ad hoc.
	Quelques espaces/ressources agricoles dans la vallée de Plum.	Favoriser l'agriculture dans le quartier.	Zoner en zone de ressources naturelles.

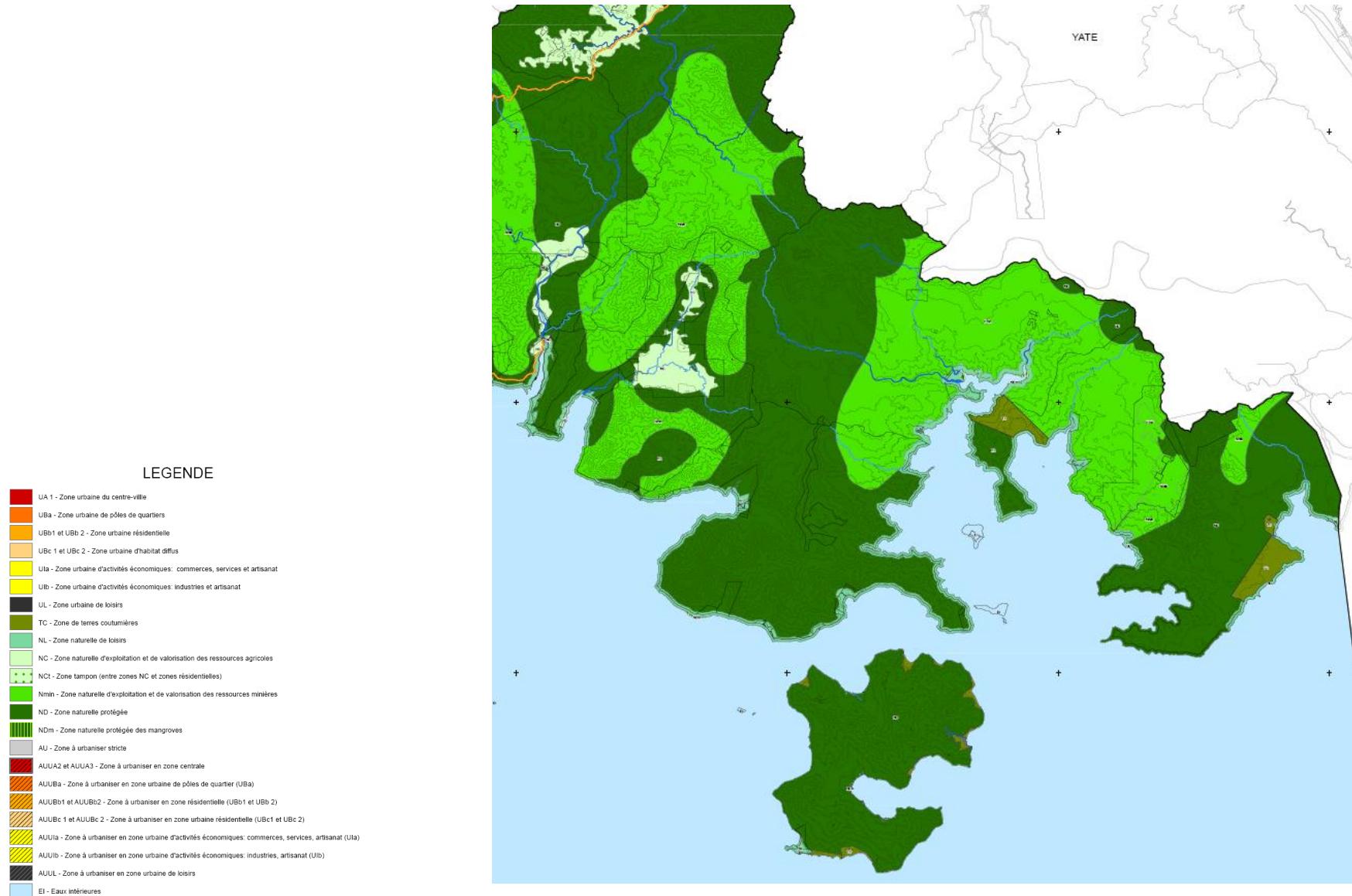
	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
III. Equipements structurants	<u>Elément structurant</u> La station service, possibilité de valoriser le quartier.	Ne pas interdire le développement des commerces de quartier le long de la route provinciale, en particulier au cœur de Plum.	Adapter le règlement.
	<u>Ecole</u> ➤Primaire La Croix du Sud : 14 classes ➤Maternelle Les Eoliennes : 5 classes ➤Collège : 565 élèves.	Présence des trois collèges du Mont-Dore sur Plum. Localisation stratégique car ce quartier est assez éloigné du collège de Boulari. Capacité encore d'accueillir 180 élèves dans les écoles maternelles et primaires.	
	<u>Patrimoine</u> La chapelle américaine : cachée et non mise en valeur.	A préserver et à valoriser.	Se référer à la réglementation en vigueur : Délibération n°14-90/APS du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud.
	Infanterie militaire.		
	Fermes éoliennes : activité à développer.	Promouvoir le développement de cette activité car ce sont des énergies « propres ».	Autoriser ce type d'activités dans les zones naturelles.
	<u>Équipements sportifs</u> ➤3 plateaux sportifs ➤terrain de football ➤centre d'équitation ➤base nautique.		

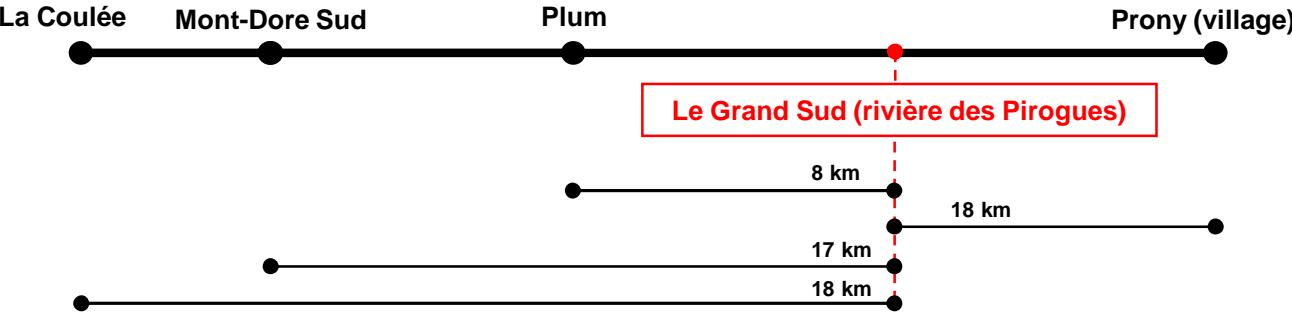
12.0- Le Grand Sud | Fiche technique



Surface du quartier	51 000 ha
Surface des zones ND	30 500 ha
Surface des zones NCmin	14 800 ha
Surface des zones NC	3170 ha
Surface des zones NL	1700 ha
Surface des TC et autres	800 ha
Paysage	Dominé par le maquis minier
Activités	Mines, tourisme, agriculture et sylviculture
Population	1300 hab (variations possibles en raison de l'activité minière)





	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
I. Situation du quartier (1/2)	 <p>La Coulée Mont-Dore Sud Plum Prony (village)</p> <p>Le Grand Sud (rivière des Pirogues)</p> <p>8 km 17 km 18 km</p>		
	<p>Rivière (paysage) La plus grande rivière de la commune est la rivière des Pirogues, mais d'autres creeks structurent le paysage. Les plus grands cours d'eau engendrent des baies, comme la baie des Pirogues, la baie Uié ou la baie Négo.</p>	<p>Assurer l'équilibre entre valorisation de la ressource économique et préservation des grands paysages.</p>	
	<p>Rivière (usage) Les embouchures de rivières peuvent être l'opportunité de créer des activités économiques telles que la aquaculture, des wharfs de chargement du minerai ou des gîtes touristiques.</p>	<p>Assurer l'équilibre entre valorisation de la ressource économique et préservation des grands paysages.</p>	
	<p>Montagne (paysage) Du rouge, du vert et du bleu.</p>	<p>L'intérieur des terres est soumis en permanence au conflit entre potentiel minier et richesse de la biodiversité.</p>	<p>Les espaces ayant reçu une autorisation d'exploitation sont classés en zone minière. Les espaces agricoles sont classés en zone agricole. Des zones tampons et des corridors écologiques sont quant à eux classés en zones protégées.</p>
	<p>Montagne (usage) Mines, agriculture et tourisme.</p>	<p>L'intérieur des terres est soumis en permanence au conflit entre potentiel minier et richesse de la biodiversité. L'agriculture et le tourisme viennent compléter la complexité de gestion des espaces.</p>	<p>Les espaces ayant reçu une autorisation d'exploitation sont classés en zone minière. Les espaces agricoles sont classés en zone agricole. Des zones tampons et des corridors écologiques sont quant à eux classés en zones protégées.</p>

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
I. Situation du quartier (2/2)	<p>Mer (paysage) Vue de la mer, le littoral semble encore préservé de l'activité humaine, excepté le port de Vale-NC.</p>	Préserver la qualité des paysages naturels sans fragiliser l'exploitation de la ressource.	Une bande de zone littorale de loisirs est proposée sur tout le littoral, en dehors des réserves provinciales et du port de Vale-NC.
	<p>Mer (usage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pratique de transport industriel de minerai - Pratique de transport public pour se rendre aux îles - Pratique familiale touristique - Occupations ponctuelles du DPM par des résidences secondaires, par une tribu, par l'activité minière et touristique. 	Préserver la qualité des paysages naturels sans fragiliser l'exploitation de la ressource.	Une bande de zone littorale de loisirs est proposée sur tout le littoral, en dehors des réserves provinciales et du port de Vale-NC.
II. Formes urbaines du quartier	L'urbanisation n'est pas la vocation du Grand Sud. Le village de prony est classé et ne soutiendra pas davantage.	Eviter le mitage lié aux opportunités foncières, minières ou touristiques.	Le Grand Sud est classé en zone naturelle, indiquée selon les vocations dominantes des espaces: mines, biodiversité, agriculture et loisirs.