

MERSADIER (Yvon)

UN CENTRE POUR LA COMMUNE DU MONT DORE



1) SITUATION ACTUELLE

La commune du Mont Dore présente toutes les caractéristiques de la commune suburbaine :

- Faible densité
- Déficit en équipement de toutes sortes
- Inexistence d'un véritable centre
- Développement en "doigt de gant" le long de la route de desserte principale (RT2)

A ces caractéristiques qui grèvent lourdement le fonctionnement de la commune s'ajoutent celles liées à la spéculation foncière au voisinage de Nouméa et à la rapidité du développement de la commune.

- Mise en "portefeuilles" de terrains viabilisés
- Prix élevés de ceux-ci
- Développement anarchique par juxtaposition de lotissements sans cohérence globale.

La géographie a elle aussi contribué à la désorganisation de cette commune. Les seuls sites urbanisables se trouvent le long d'une plaine cotière étroite rompue par de nombreux exutoires naturels et isolée de la mer par une importante zone basse envahie de palétuviers.

Du point de vue démographique : de 4 809 habitants en 1969, la population est estimée à 10 120 habitants en 1974, dénotant une progression extrêmement rapide. Cette progression a favorisé un déficit en équipement de toutes sortes. L'absence de terrains communaux ou leur situation excentrée par rapport aux zones de densification a contrarié le développement et l'implantation rationnelle de ces équipements. (voir note en annexe)

Cette situation s'est aggravée par suite du remplacement progressif de l'habitat secondaire par l'habitat principal ; la demande en équipements urbains, de ce fait, n'a fait que progresser.

Dans l'avenir, il apparaît que si aucune solution n'est apportée au rattrapage du déficit en équipement, la multiplication des autorisations de lotir n'étant pas freinée, une situation irréversible risque d'être rapidement atteinte.

Il s'agit donc, dans l'immédiat, de trouver pour cette commune des terrains lui permettant d'atteindre le niveau d'équipement souhaitable en y créant un véritable centre d'animation. Ceci permettra la réorganisation du développement urbain de la commune.

...../.....

O. R. S. I. O. M. Fonds Documentaire

N° : 02974 ex 1

Cote : B

10 JUL. 1983

2) SOLUTION PROPOSEE

A l'analyse, il apparait que le développement longiligne présente autour de la "baie de la Mission" une zone plus dense de peuplement.

Cette zone est le centre d'un site représentant un potentiel d'accueil de logements très important.

La zone inondable de cette baie est constituée sur une grande surface (70 ha) par un plateau corallien immergé de quelques centimètres, permettant un remblaiement peu coûteux (étude SCET COOP réalisée en 1972).

La zone maritime bordant cette baie est immédiatement constructible, sa surface étant suffisante pour accueillir des équipements.

La "baie de la Mission" a donc été choisie pour recevoir le futur centre urbain de la commune du Mont Dore.

Les 70 ha à remblayer sont nécessaires à l'élaboration d'un centre structurant pour cette commune, indispensables à l'assainissement de l'ensemble de la baie et utiles pour faire de cette commune une ville au bord de l'eau. Ce travail ne peut être entrepris en une seule phase.

La clientèle actuelle et la croissance prévisible de la population de la commune à court terme ne justifient pas une réalisation immédiate. Il s'agit de phaser cette opération en la rendant cohérente, au sens urbain du terme, à chaque étape de son élaboration. Ces phases étant calculées pour qu'elles puissent être à l'échelle de particuliers ou de la commune.

3) MONTAGE ET PROPOSITION DE DEVELOPPEMENT DE L'OPERATION

Le choix du développement de l'opération a été fait en tenant compte de l'ensemble des contraintes, des besoins de la commune et du fait que la modicité du budget municipal ne permet pas de solutions coûteuses.

Sur l'ensemble du terrain mis hors d'eau, trois sortes de surfaces sont à distinguer :

a) les surfaces supportant les équipements publics

Elles seront constituées par des terrains actuellement hors d'eau ou des terrains dont le remblaiement ou le déblaiement ne présentent pas de difficultés majeures.

b) les surfaces supportant les logements

Leur capacité devra être compatible avec le coût de la mise en oeuvre des remblais (pour stimuler l'intervention du secteur privé) et avec un plan d'ensemble d'occupation de la zone.

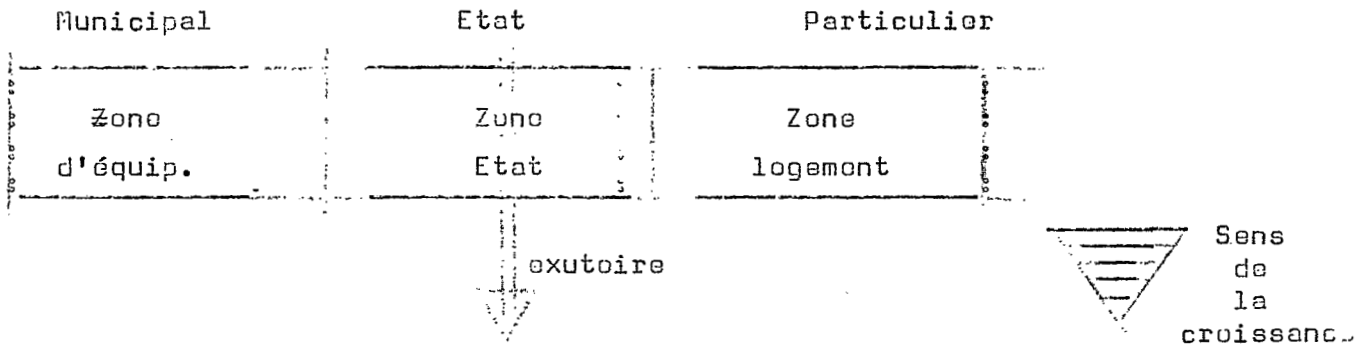
3) les surfaces rétrocédées à l'état

Ces terrains constituent la contre-partie du remblaiement et de l'utilisation de la zone maritime actuelle, si celle-ci ne peut être déclassée et cédée à la commune.

Ils ne devront en aucun cas gréver par leur inutilisation, l'animation de l'agglomération future, mais plutôt constituer un facteur d'évolution et un lien entre les différentes phases de cette évolution.

Le développement s'opérera donc sur le principe suivant :

- Mise en place conjointe d'une zone d'équipement, d'une zone de logements et des surfaces rétrocédées à l'Etat. La dernière zone servant de "place" entre les deux autres secteurs urbanisés. Cette position centrale aura pour but de créer une zone d'animation piétonnière et surtout de recevoir les exutoires naturels des deux zones urbanisées.
- La croissance s'organisera donc de la façon suivante indiquée par le croquis.

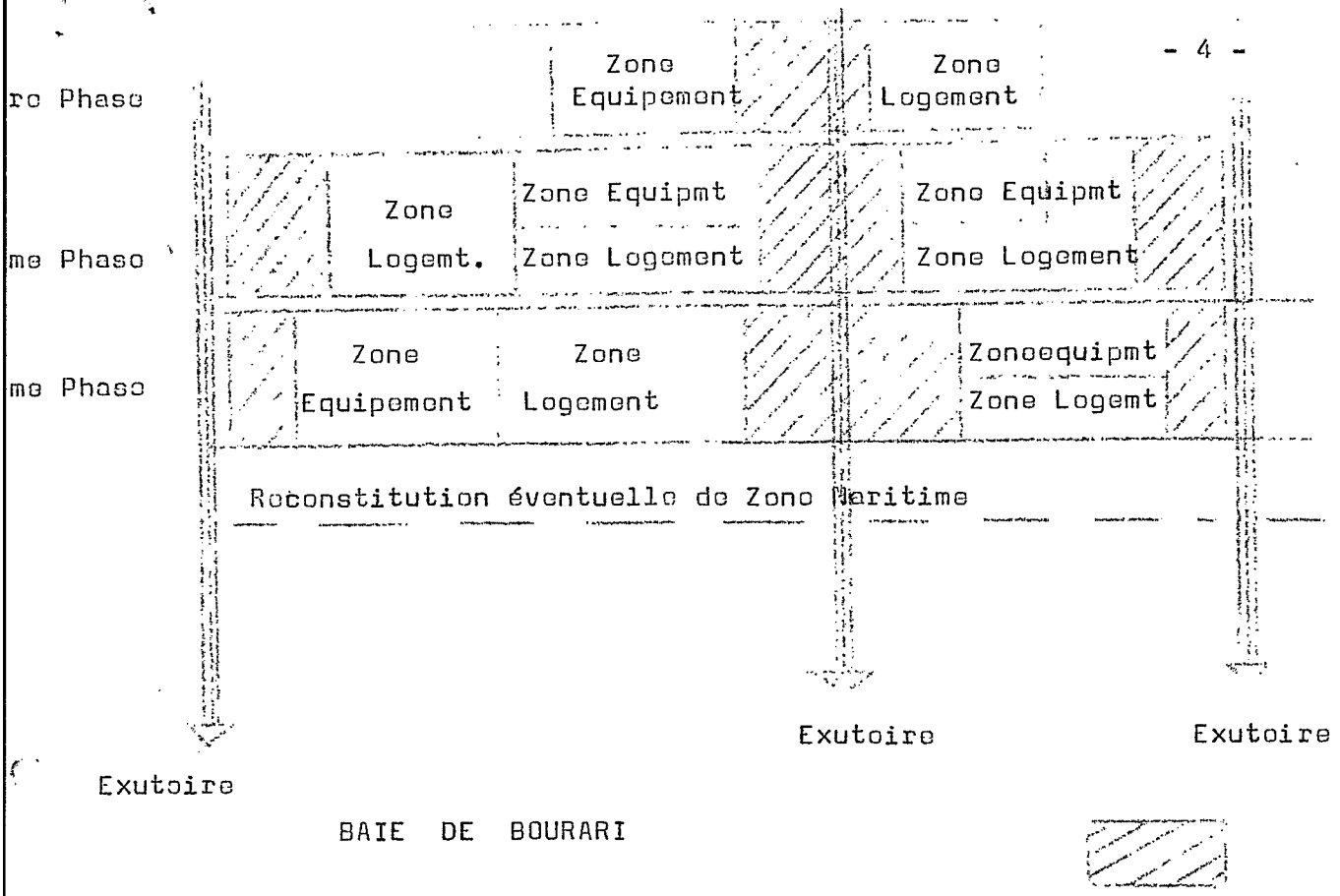


Nous avons vu que les équipements municipaux seraient situés sur les secteurs hors d'eau de la baie de la Mission (îles, bords de mer, plateau corallien soulevé...), les bords de ces secteurs seront vendus au privé pour des opérations de logements.

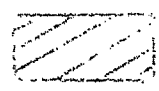
Il s'en suivra donc un mixage des différentes catégories de zones. On obtient le schéma de croissance suivant :

(schéma reproduit sur la page 4)

.... /



BAIE DE BOURARI



Contrepartie Etat

En fin de troisième phase la ville atteindra des zones d'eaux relativement profondes lui permettant d'organiser un port de plaisance.

Il apparait nécessaire pour simplifier l'organisation de ce front de mer et pour faciliter le déroulement de l'opération de déclasser sur le pourtour de la baie de la Mission les terrains de l'Etat; il sera alors inutile de reconstituer la zone maritime.

Afin de parfaire le développement harmonieux de ce contre-ville, des équipements urbains structurants (Mairie, marché, PMI...) et des équipements commerciaux seront situés en bordure de la zone verte centrale créant ainsi un lieu animé de rencontre.

Mission d'Aménagement du Territoire

Le 1er Août 1974

A N N E X E

NOTE SUR LES BESOINS EN EQUIPEMENTS SCOLAIRES
DE LA ZONE CENTRALE DU MONT DORE

I - Inventaire de l'existant :

* Enseignement public :

- 1) Mont-Dore : 7 classes (dont 1 section infantino)
- 2) Pont des Français : 13 classes (dont 1 section infantino)
- 3) Yahoué : 12 classes (dont 1 section infantino)

* Enseignement privé :

- 1) Conception :
 - Saint Joseph de Cluny (filles) : 18 classes (dont 4 sections enfantines)
 - Saint Pierre Chanol (garçons) : 6 classes
- 2) Saint Louis : 14 classes (dont 2 sections infantinos).

Entre 1969 et 1974, période pendant laquelle la population a pratiquement doublé, les problèmes d'équipement scolaire se sont résolus de la façon suivante :

- augmentation du nombre de classes du secteur privé
- envoi d'enfants de la commune du Mont-Dore à Yahoué (commune de Nouméa), donc hors de leur secteur scolaire. Certains vont même à Nouméa (les parents travaillant à Nouméa).

Par contre, la partie du Mont-Dore qui s'est largement peuplée pendant ces cinq années (à savoir : Conception, Robineon, Saint Michel, Saint Louis, La Coulée) ne s'est vue dotée d'aucun équipement public supplémentaire : il faut donc, dans le centre de cette zone, rattraper le retard en équipements. Est en projet, sur la zone "Baie de la Mission", une école de 6 classes dans une première phase, 12 en fin de projet.

.../...

II - Projections de population :

Le tableau suivant donne :

Colonne I : les caractéristiques actuelles de la population du secteur Conception - Robinson - Saint Michel - Saint Louis - La Coulée.

Colonne II : une projection de cette population quand tous les lots existants dans ce secteur seront habités.

Colonne III : une projection de cette population quand tous les lots existants et les morcellements en cours actuellement seront habités.

	I	II	III
Population	5 024	8 374	11 014
Moins de 15 ans	2 535	4 210	5 530

Actuellement : environ la moitié des enfants de ce secteur sont dans l'enseignement privé (on peut supposer que dans de nombreux cas, les problèmes de distance obligent les parents à adopter cette solution); nous supposons malgré tout que cette répartition (moitié - moitié) se poursuivra dans le futur.

III - Besoins globaux :

Ils ont été calculés par application directe des normes métropolitaines, sans doute plus élevées que la réalité calédonienne actuelle, en particulier pour le secondaire. Cette différence s'atténuera progressivement, mais on peut néanmoins considérer les chiffres ci-dessous comme une hypothèse haute.

	I	II	III
Maternelle (3,4,5 ans)	14 classes	24 classes	31 classes
Primaire	28 classes	46 classes	61 classes
C. E. S.	27 classes	45 classes	59 classes

.../...

Il faut donc prévoir dans le secteur public :

	I	II	III
Maternelle	7 classes	12 classes	16 classes
Primaire	14 classes	23 classes	31 classes
C. E. S.	14 classes	23 classes	30 classes

retard à rattraper
à prévoir à moyen terme (5 à 10 ans)

Remarque : Capacité de site du centre de la baie de la Mission :
1000 logements : (3 300 habitants).

Soit

- 330 élèves maternelle (10 classes) : 5 classes secteur public
- 550 élèves primaire (22 classes) : 11 classes secteur public
- 440 élèves C.E.S. (14 classes) : 7 classes secteur public

En tenant compte de la capacité du centre, il faut donc prévoir, pour un avenir lointain, la réserve de terrain correspondant à ces élèves. Soit en tout pour le secteur public

Population	14 300
Maternelle	21 classes
Primaire	41 classes
C. E. S.	37 classes

N.B. Il aurait été bon de connaître les nombres d'élèves du secondaire fréquentant actuellement les établissements de Nouméa et habitant au Mont-Dore. Les services intéressés n'ont pu à ce jour nous fournir ces données (exception faite du C.E.S. de l'Anse-Vata fréquenté par 76 élèves habitant le Mont-Dore).