



Opération « Lotissement Les Œillets »

28 lots à bâtir

Rivière-Salée

Commune de NOUMEA

Marché de maîtrise d'œuvre

N° de marché : N°1207/2021/01/213

Pièce n° 3 – Programme

Sommaire

Table des matières

Situation et Contexte social, urbain, et environnemental	3
Contexte, localisation et contraintes	3
Projet envisagé en faisabilité	5
Etude de faisabilité environnementale	6
Echéancier de l'opération	7
Annexe 01 : Relevé topographique (géomètre Philippe Ané).....	8
Annexe 02 : Programme sommaire de l'opération	9
Annexe 03 : Plan projet global de cession et	10
Etude (plan) de faisabilité.....	10
Annexe 04 : Cahier des charges du lotissement.....	12
Annexe 05 : Etude préliminaire de faisabilité	12
Annexe 06 : Diagnostic Amiante démolition	12
Annexe 07 : Rapport Géotechnique FK 124 LBTP	12

Situation et Contexte social, urbain, et environnemental

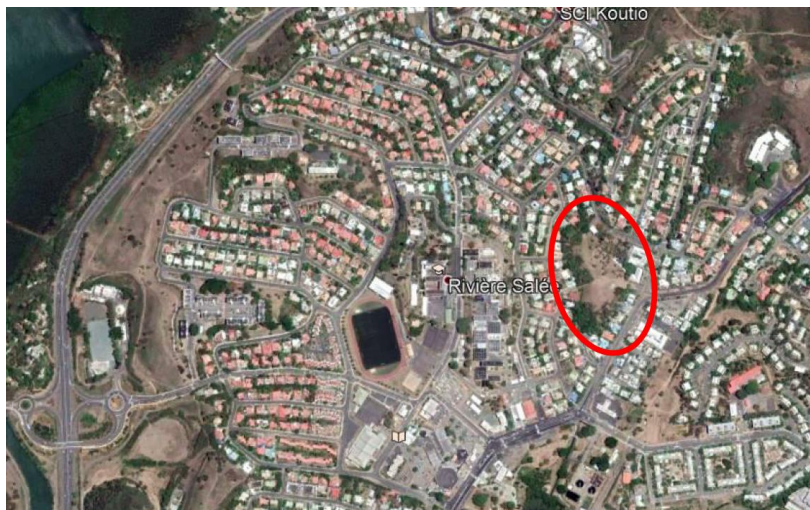
Lot n°113 – section RS à NOUMEA – 1ha 88a

-Lot 113 à Rivière Salée

- Commune de Nouméa

Contexte, localisation et contraintes

La Ville de Nouméa a approché le FSH en 2018 en vue de la vente du lot n° 113 (NIC 650540-9527) section Rivière Salée, d'une superficie de 1ha 88a 9ca.



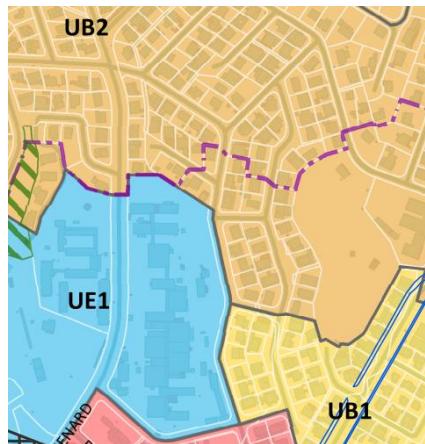
Ce lot est situé à proximité de l'avenue Bonaparte, support du nouveau TCSP NEOBUS, et près du centre commercial de la Rivière Salée et des principaux équipements scolaires, sportifs et culturels qu'offrent le quartier.

Du point de vue du règlement urbain, le terrain est classé en zone résidentielle d'habitat individuel (UB2).

Le candidat est invité à se rapprocher des services de l'urbanisme pour obtenir le règlement de PUD correspondant à cette zone et à ses particularités.

FSH - Lotissement « Les Œillets » sur la Commune de NOUMEA

MOE POUR LES TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENTS DE 28 LOTS ENVIRON SUR 1.88 HA ENVIRON



Le terrain est constitué d'une butte, à vocation d'espaces verts depuis les années 70, bordée par des lots résidentiels et l'école des Œillets.



Cet environnement justifie le souhait de la Mairie que le FSH y développe un lotissement résidentiel individuel, destiné à de l'accèsion à la propriété sociale.

Par ailleurs, la Mairie souhaite détacher, avant la vente, une superficie de 20 a destinée à agrandir le foncier de l'école mitoyenne.

Enfin la Mairie souhaite que l'opération de lotissement à réaliser intègre des détachements de parcelles de l'ordre de 1a à vendre aux riverains qui en ont fait la demande (10 sur 19 à ce jour). En effet certains de ces 19 riverains ont étendu sur ce foncier leurs jardins individuels ; ces empiètements sont régulés par des baux locatifs accordés par l'ancien propriétaire. Mais les baux sont dénonçables, et une négociation pour que les riverains retrouvent leurs limites tout en leur laissant cette tolérance d'un are, est en cours par le FSH.

FSH - Lotissement « Les Œillets » sur la Commune de NOUMEA

MOE POUR LES TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENTS DE 28 LOTS ENVIRON SUR 1.88 HA ENVIRON

En outre, une ancienne villa de fonction, vacante à ce jour, est située sur le restant du terrain ainsi formé. Elle sera destinée à la démolition. Pour mémoire un rapport d'amiante n'a pas révélé de présence d'amiante de construction sur cet édifice.

Projet envisagé en faisabilité

La direction technique du FSH a fait réaliser par le bureau ETEC une étude de faisabilité d'un lotissement résidentiel, afin de déterminer le prix d'achat du foncier permettant l'équilibre économique d'une opération d'accession sociale.

La topographie du terrain a contraint le tracé de la voirie en crête et la gestion des réseaux humides est à prévoir en servitudes sur les 2 versants.

Les accès à cette voirie se font sur la rue Eugène Mamelin d'une part, et sur l'impasse Théodore Bérard d'autre part.

Une servitude communale, depuis la rue Roland devra être conservée par la ville.

Par ailleurs, le cadre réglementaire de protection de l'environnement implique la réalisation d'une étude d'impact et des mesures compensatoires au défrichement, parallèlement à l'autorisation de lotir que ce programme se propose d'initier.



Le scénario envisagé à l'issue de l'étude de faisabilité est celui de l'aménagement de 14 parcelles d'environ 8 ares, qui seraient prêtes à accueillir chacune deux villas jumelées (typologies F3, F4 et F5). Ce scénario correspond au plan « G01 S05 – Plan masse S5 – 28 logs tropical jumelés-14 lots – Villa supprimée » de la faisabilité jointe en annexe du présent programme.

FSH - Lotissement « Les Œillets » sur la Commune de NOUMEA

MOE POUR LES TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENTS DE 28 LOTS ENVIRON SUR 1.88 HA ENVIRON

Le coût total de l'opération de viabilisation et d'aménagement a été évalué en première approche à un montant de 160 MF (cf. estimation faite jointe en annexe).



Etude de faisabilité environnementale

Une étude de faisabilité environnementale a été initiée par le cabinet d'étude BIOEKO.

Cette étude vise à déterminer les volumes possibles de défrichement compensatoires et les termes de l'étude d'impact à envisager.

L'étude de faisabilité environnementale est jointe en annexe.



FSH - Lotissement « Les Œillets » sur la Commune de NOUMEA

MOE POUR LES TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENTS DE 28 LOTS ENVIRON SUR 1.88 HA ENVIRON

Echéancier de l'opération

Selon l'avancement des études de MOE, le PL devra être déposé dans les 4 mois suivant l'engagement du marché de MOE

L'instruction du PL sur 6 mois hors recours des tiers induira un démarrage théorique des travaux au 1^{er} semestre 2022.

Les réseaux devront faire l'objet d'une vérification préalable de la fourniture en eau et en BT qui sera comprise dans l'étude du lotissement:

La mairie demande des travaux spécifiques de voirie, de revêtement de chaussée et accotements, d'éclairage public, de murets techniques et niches.

Les attaches de la mairie devront être prises pour toute question relevant des services techniques, notamment au niveau de :

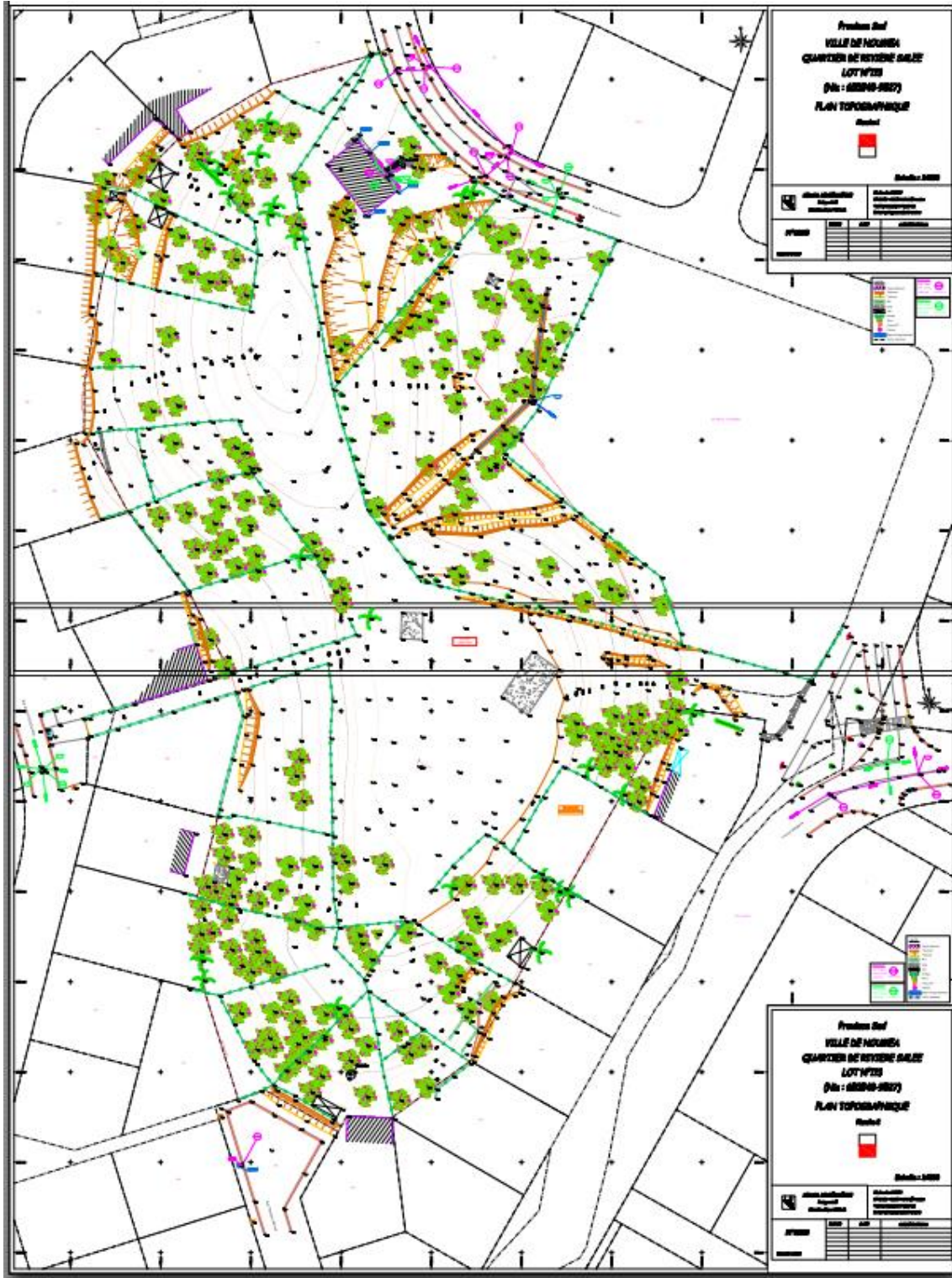
- Assainissement
- AEP
- basse tension à raccorder sur le réseau d'EEC
- Telecom
- Collecte des ordures ménagères
- minimums de surfaces foncières constructibles et les possibilités de 2 entrées charretières sur chaque lot.

A titre indicatif, le cahier des charges de lotissement, qui fût initialement réalisé par le FSH à partir de 1970, est joint en annexe.

D'après les services juridiques de la Ville, ce cahier des charges n'est pas applicable au foncier cédé au FSH car exclu du foncier loti initialement.

Annexe 01 : Relevé topographique (géomètre Philippe Ané)

Fichier DWG « T 3995 DAO »



Annexe 02 : Programme sommaire de l'opération

Surface des lots

Entre 7 et 12 ares, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Destination et typologies

Lots nus destinés à être construits par le FSH par le biais de son programme « Pavillon Tropical 2.0 ». Typologie du F3 au F5 - une entrée charretière par logement.

Terrassements

- Les terrassements concerneront l'emprise des voiries de dessertes internes et les plateformes des bâtiments. Ils seront étudiés pour être rendus minimales.
- gestion des eaux de ruissellement :
 - de transit depuis l'amont,
 - en provenance du foncier objet du présent aménagement vers les lots existants en aval.

Voiries

- Emprise 12m - profil en travers en accord avec les demandes de la ville en vue d'une rétrocession à la collectivité.
- Les points techniques permettant d'améliorer les profils en travers et en long (simples ou doubles dévers, etc...).
- revêtement en enrobé sur toute la largeur, y compris accotements

Réseaux humides

- Réseaux EP/EU, une boîte de branchement EU/EP par villa.
- Réseaux AEP sous accotement avec un branchement AEP par logement selon normes de la commune et de son concessionnaire, la CDE.

Réseaux secs

- Matériel d'éclairage public aux normes demandées par la ville.
- Fibre optique.
- Murets techniques BT selon normes du concessionnaire EEC et de l'OPT.
- Et la fourniture BT

Équipement et ouvrages privés

- Sans objet

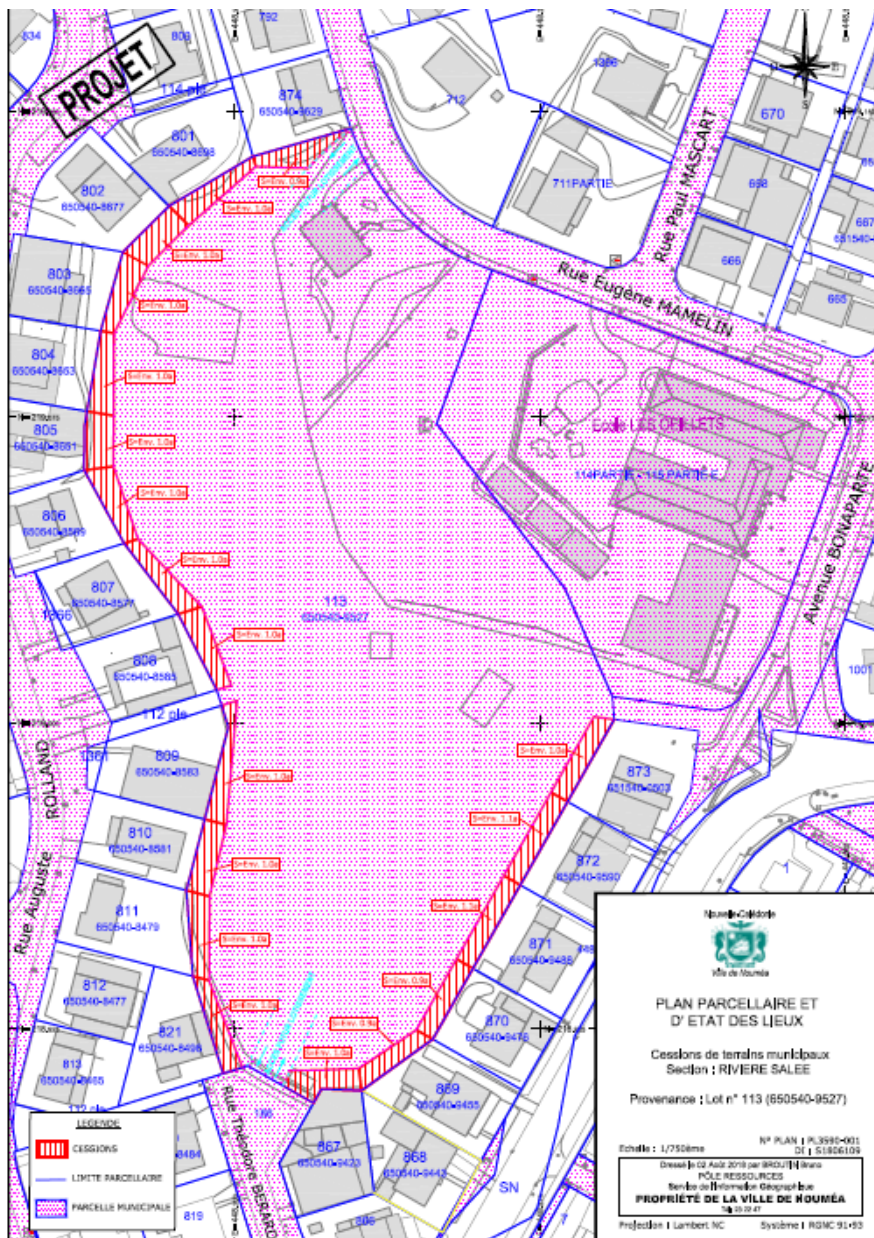
Équipement et ouvrages publics

- Eventuelle espace de compensation environnementale
- Emprise d'environ 20ares et également à découper pour permettre une future extension de l'école Les Œillets (cf. plan de faisabilité ETEC)
- Bassin d'orage
- Transfo le cas échéant

Annexe 03 : Plan projet global de cession et Etude (plan) de faisabilité

Contexte

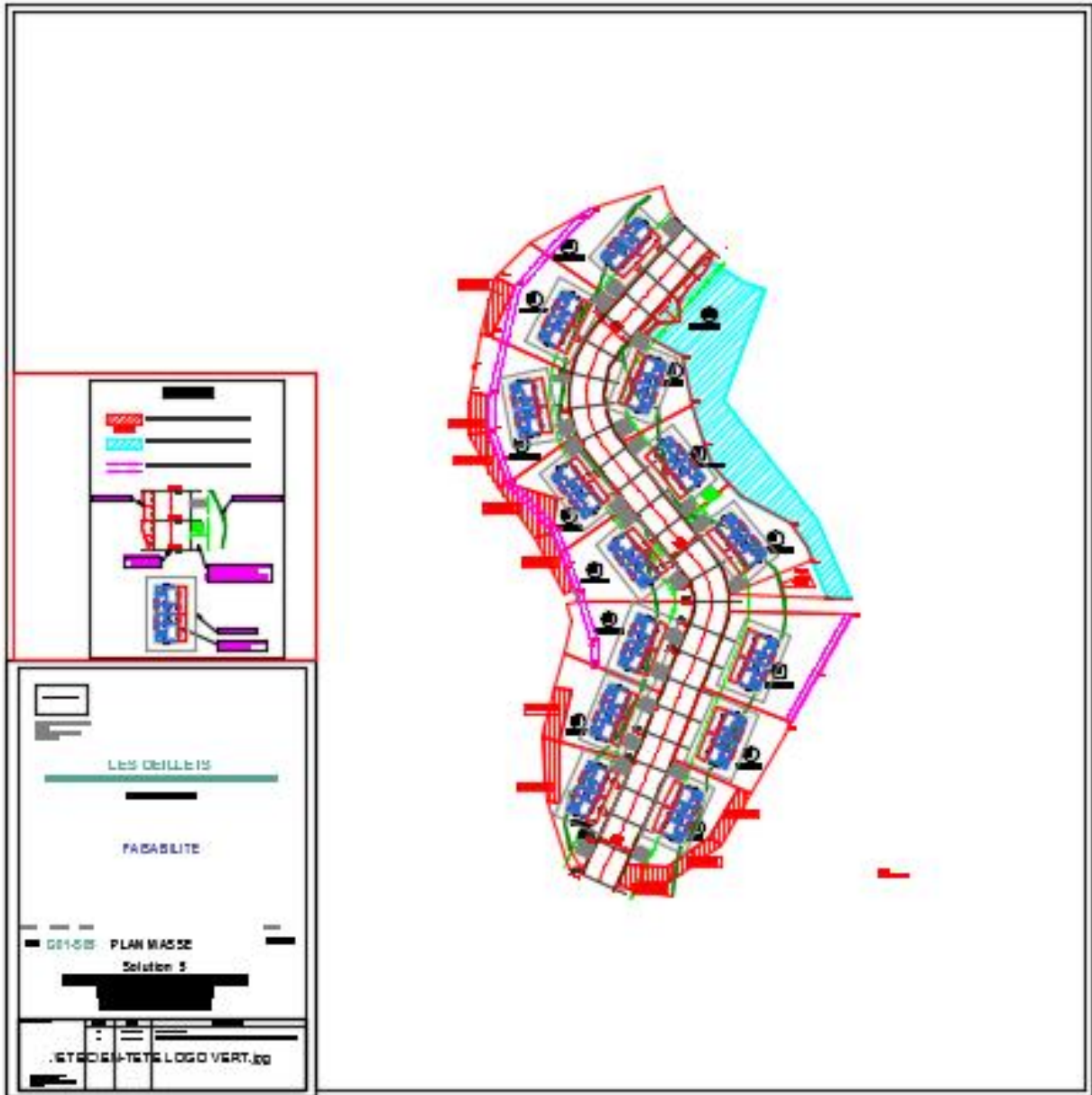
Le foncier des Œillets du FSH comporte une réserve d'emprise de 1a pour chaque lot riverain pour permettre à ces derniers de l'acquérir. Cette emprise est intégrée dans le projet, bien que certains propriétaires l'aient déclinée. Un plan avec ces emprises est joint au plan topographique.



FSH - Lotissement « Les Œillets » sur la Commune de NOUMEA

MOE POUR LES TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENTS DE 28 LOTS ENVIRON SUR 1.88 HA ENVIRON

Compris rapport ETEC



Annexe 04 : Cahier des charges du lotissement

Copie des 34 pages du cahier des charges.

Annexe 05 : Etude préliminaire de faisabilité

Dossier sous format informatique complet, y compris pièces graphiques

Annexe 06 : Diagnostic Amiante démolition

Copie 13 pages

Annexe 07 : Rapport Géotechnique FK 124 LBTP

Copie 56 pages

FIN