



Opération « Lotissement BACOUYA Extension »

20 lots viabilisés

Commune de BOURAIL

Marché de maîtrise d'œuvre

N° de marché : N° 15013/2022/01/213

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	3
Inondabilité	4
Etude environnementale.....	4
Echéancier de l'opération	4
Annexe 01 : Relevé topographique (géomètre Philippe Ané).....	6
Annexe 02 : Programme sommaire de l'opération	6
Annexe 03 : Cahier des charges du lotissement et PUD de Bourail.....	7
Annexe 04 : Etude de faisabilité	7
Annexe 05 : Diagnostic Amiante A2EP	7
Annexe 06 : Rapport Géotechnique (A2EP)	7
Annexe 07 : Complément inondabilité 2013.....	Erreur ! Signet non défini.

Situation et Contexte social, urbain, et environnemental

Lot n°16 PIE – section USINE – 2,5ha environ

-- Commune de BOURAIL

Contexte, localisation et contraintes

La Commune de Bourail et le FSH collaborent en vue de l'extension du lotissement existant de BACOUYA sur le lot n° 16 Pie (NIC) section Usine, qui présente une superficie de 12ha30a.

L'étude de faisabilité, établie par le bureau d'études BECIB, qui vous est fournie pour la présente consultation, indique la situation et les possibilités de construire que le PUD impose.

Une version de ce PUD est également fournie.

Le marché de l'immobilier à Bourail justifie le souhait de la Mairie et du FSH d'étendre un lotissement résidentiel individuel, destiné à l'accession sociale à la propriété.

Projet envisagé en faisabilité

La direction technique du FSH a fait réaliser deux scénari par le bureau BECIB, afin de déterminer le prix d'achat du foncier permettant l'équilibre économique de cette opération d'accession sociale.

Les deux solutions sont ressorties, mais le choix de la direction s'est porté sur la version la plus économique.

La topographie du terrain a contraint les accès par le lotissement existant.

Les accès seront réalisés en bout des rues réservées à l'époque par le lotissement initial.

Le scénario envisagé à l'issue est celui de l'aménagement de 20 parcelles d'environ 10 ares, qui seraient prêtes à accueillir chacune une villa individuelle.

Le coût total de l'opération de viabilisation et d'aménagement a été évalué en première approche à un montant de 110 MF HT (cf. estimation de l'étude de faisabilité jointe en annexe).

Inondabilité

L'environnement très inondable du quartier et du lotissement existant de BACOUYA impose une gestion des eaux étudiée pour ne pas aggraver le contexte. Le lotissement historique est en effet régulièrement isolé car la route et la ville de Bourail ont des points bas régulièrement submergés car construit au confluent de la rivière Douencheur et de la rivière Pouéo.

Etude environnementale

D'après l'étude de faisabilité, le cadre réglementaire de protection de l'environnement implique à minima la réalisation d'une étude de reconnaissance floristique et faunistique de la zone.

En tout état de cause, la mission de maîtrise d'œuvre devra prévoir l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation du projet décrit au présent programme.

Dès le démarrage des études, une confirmation par les services provinciaux de la 3DT sera à rechercher vis-à-vis des autorisations de défrichement et de l'impact sur l'environnement du présent projet de viabilisation.

Echéancier de l'opération

Selon l'avancement des études de MOE, le Permis de Lotir devra être déposé dans les 3 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 2023.

Les réseaux devront faire l'objet d'une vérification préalable pour la fourniture en Eau Potable et en Basse Tension.

La mairie demande des travaux spécifiques de voirie, de revêtement de chaussée et accotements, d'éclairage public, de murets techniques et niches, elle devra être consultée, ainsi que ces fermiers ou concessionnaires, pour toute question relevant des services techniques, notamment au niveau de :

- Assainissement
- AEP
- basse tension à raccorder sur le réseau d'ENERCAL
- Eclairage public
- Telecom
- Collecte des ordures ménagères

FSH - Lotissement « BACOUYA Extension » sur la Commune de BOURAIL

MOE POUR LES TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENTS DE 20 LOTS

- Minimum de surfaces foncières constructibles et description des entrées charretières sur chaque lot.
- Adressage et Distribution du courrier.

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

D'après les services juridiques de la Ville, ce cahier des charges n'est pas applicable au foncier de l'extension car exclu du foncier loti initialement. Aujourd'hui, c'est le PUD qui prévaut.

Annexe 01 : Relevé topographique (géomètre Philippe Ané)

Le relevé topographique est en cours d'établissement.

Annexe 02 : Programme sommaire de l'opération

Surface des lots

Minimum 10 ares, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Destination et typologies

Lots nus destinés à être construits en individuel.

Typologie estimée du F3 au F5 - une entrée charretière par logement.

Parking sur la parcelle.

Terrassements

- Les terrassements concerneront l'emprise des voiries de dessertes internes et les plateformes des bâtiments. Ils seront étudiés pour être rendu minimaux.
- 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 à définir avec la mairie - 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 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 ENERCAL et de l'OPT.
- Et la fourniture de la Basse tension

Équipement et ouvrages privés

- Sans objet

FSH - Lotissement « BACOUYA Extension » sur la Commune de BOURAIL

MOE POUR LES TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENTS DE 20 LOTS

Équipement et ouvrages publics

- Bassin(s) d'orage
- Transformateur le cas échéant
- Autre(s) (à définir)

Annexe 03 : Cahier des charges du lotissement et PUD de Bourail

Copie des 14 pages du cahier des charges. Ce CC a été remplacé par le PUD de la commune, dont un extrait est également fourni (à contrôler selon mises à jour provisoire de janvier 2022 suspendu à enquête administrative)

Annexe 04 : Etude de faisabilité

Dossier sous format informatique complet, y compris pièces graphiques

Annexe 05 : Diagnostic Amiante A2EP

Copie 8 pages

Annexe 06 : Rapport Géotechnique initial (A2EP)

L'étude de sol est en cours d'établissement.

FIN