

Opération Résidence séniors AGATHIS Construction 40 logements DSM - DUMBEA

Pièce n°4 – Programme de l'Opération
N° de marché : N°21337-2025-1-213

Marché privé de Maîtrise d'Œuvre

TABLE DES MATIERES

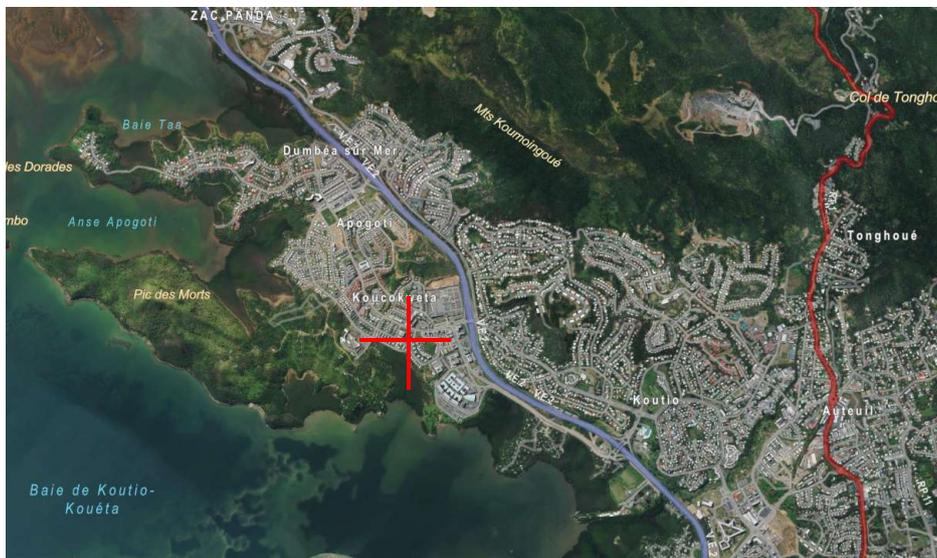
ARTICLE 1 – SITUATION ET CARACTERISTIQUES DU FONCIER.....	3
1.1 Données géographique et parcellaire	3
1.1.1 Situation de l’opération	3
1.1.2 Plan parcellaire.....	3
1.2 Données géomorphologiques	3
1.2.1 Fond Géologique.....	3
1.2.2 Caractéristiques d’inondabilité.....	3
ARTICLE 2 – REGLEMENT D’URBANISME - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES – RESEAUX PUBLICS	4
2.1 Règlement de la zone	4
2.2 Architecture, agencement des bâtiments et prescriptions pour les logements.....	4
2.2.1 Architecture et prescriptions	4
2.2.2 Prise en compte environnementale	5
2.3 Assainissement	5
2.4 Adduction en eau potable	5
2.5 Alimentation électrique et téléphonique	5
2.6 Accès et Stationnement.....	6
ARTICLE 3 – OBJECTIFS DE PROGRAMMATION	6
3.1 Répartition et typologies demandées.....	6
3.2 Coût d’objectif des constructions.....	6
ARTICLE 4 – PLANNING PREVISIONNEL	6
ANNEXES AU PROGRAMME.....	6

ARTICLE 1 – SITUATION ET CARACTERISTIQUES DU FONCIER

1.1 Données géographique et parcellaire

1.1.1 Situation de l'opération

Le terrain d'assise de l'opération « Résidence sénior AGATHIS » se situe sur la commune de **DUMBEA**, section **DSM**.



1.1.2 Plan parcellaire

Les parcelles du terrain d'assiette sont numérotées **141** (NIC 446221-3821), **142** (NIC 446221-3719), **143** (NIC 446221-3707) et **144** (NIC 446221-2795) et présentent une superficie totale de **48a 03ca**.



Cf. en annexe : Parcellaire

1.2 Données géomorphologiques

1.2.1 Fond Géologique

Dans le cadre du projet, le terrain fera l'objet d'investigation et d'études géotechniques. Si besoin, des études géotechniques complémentaires seront réalisées.

1.2.2 Caractéristiques d'inondabilité

Le terrain est hors zone inondable.

Cf. en annexe : Plan topographique

ARTICLE 2 – REGLEMENT D'URBANISME - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES –RESEAUX PUBLICS

2.1 Règlement de la zone

Le foncier est situé dans la zone ZUAB de la ZAC de DUMBEA SUR MER, zone urbaine mixte.



Servitude aéronautique de dégagement de l'hélistation du Médipôle sur les lots 142 et 143.

Zone UAB, zone urbaine mixte :

Les principales prescriptions du règlement d'urbanisme sont les suivantes :

- ✓ Emprise au sol des constructions : 50% maximum
- ✓ Prospect : ne peut être inférieur à 4m
- ✓ Hauteur maximum : 13 mètres avec un attique possible à 16 mètres maximum, sans dépasser R+3 + attique.
- ✓ Espaces libres : 20% minimum doit être aménagé en espace vert.
- ✓ Stationnement : De préférence dans l'emprise des constructions. Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales. Il est imposé une bande d'espace vert de 3 mètres / voies publiques qui ne pourra accueillir de stationnement.

Les présentes indications ne sont pas exhaustives ; le MOE prendra l'attache des services publics compétents afin de recueillir les informations complémentaires.

Cf. en annexe : Le RAZ et le Cahier de Prescriptions de DSM

2.2 Architecture, agencement des bâtiments et prescriptions pour les logements

2.2.1 Architecture et prescriptions

L'architecture devra répondre aux besoins spécifiques des seniors en garantissant liberté, autonomie, sécurité, confort et maintien des liens sociaux.

Principes généraux :

- Réalisation d'une résidence séniors de 40 logements environ, adaptés et sécurisés.
- Bâtiments sécurisés avec contrôle d'accès.
- Vidéoprotection reliée à une société de surveillance.
- Un hall par bâtiment, accessible dès la sortie des ascenseurs.
- Une salle commune polyvalente avec kitchenette.
- Un bureau/accueil FCH.
- Un local dédié aux partenaires extérieurs avec un point d'eau.
- Toilettes communes accessibles (H/F/PMR).

Sécurité et accessibilité :

- Respect strict des normes PMR pour tous les logements et parties communes.
- Aucune coursive exposée aux intempéries.
- Ascenseurs protégés des intempéries.
- Revêtements de sol antidérapants.
- Circulations et paliers larges, bien éclairés et sécurisés.
- Escaliers et ascenseurs aisément accessibles.
- Dans les bâtiments, espaces de transition (halls, couloirs) conçus pour être accueillants, avec éclairage naturel et échappées visuelles sur la rue ou un jardin.

Confort et équipements :

- Climatisation des logements.
- Cuisine équipée avec four et plaques vitrocéramiques
- Salle d'eau accessible directement depuis le salon avec équipements PMR
- Douche spécifique pour séniors
- Sol adapté (sol souple ou autre).
- Optimisation du confort thermique, acoustique et visuel

Aménagement du site :

- Jardin extérieur aménagé avec cheminements piétons, faré, boulodrome.
- Aménagement paysager convivial, peu consommateur d'entretien
- Espaces de jardinage avec cuves de récupération d'eau de pluie.

Cf. en annexe : Cahier des charges Logements locatifs FCH

2.2.2 Prise en compte environnementale

Ainsi que le prévoit le cahier des charges, les logements devront obligatoirement intégrer les principales caractéristiques des logements bioclimatiques :

- Logement traversant, orientation soignée,
- Toutes les pièces éclairées et ventilées naturellement, y compris les SDE / WC
- Isolation thermique renforcée (toitures et protection des façades ouest)
- Photovoltaïque et/ou production d'Eau Chaude Sanitaire solaire
- Cuve de stockage EP en option
- **Respect de la norme PEB-NC**

Cf. en annexe : Norme RCNC PEB-NC

2.3 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés, après pré-traitement si leur nature l'exige.

Les logements se raccorderont au réseau EU existant.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent favoriser l'infiltration dans le sol des eaux pluviales de ruissellement et garantir l'écoulement des eaux pluviales de toiture dans le réseau collectif.

Cf. en annexe : « plan assainissement »

2.4 Adduction en eau potable

Cf. en annexe : « plan AEP »

2.5 Alimentation électrique et téléphonique

Cf. en annexe : « plan Electricité - Téléphone »

2.6 Accès et Stationnement

Le nombre de stationnement devra correspondre au règlement d'urbanisme.

Privilégier les stationnements sous les logements avec accès aux ascenseurs depuis les parkings.

Accessibilité pour véhicules de secours et gestion des livraisons : Prévoir un accès avec dépose au niveau de l'accueil.

ARTICLE 3 – OBJECTIFS DE PROGRAMMATION

3.1 Répartition et typologies demandées

LOGEMENTS :

- Logements exclusivement de type **F2**.
- Surface SHAB pondérée : A minima **45 m²** (SHAB pondérée = surface habitable + 60 % des surfaces annexes).
- Surface totale = **1 800 m²** (SHAB pondérée)
- Entièrement accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite.

SALLE COMMUNE et LOCAL prestataires extérieures

- Une salle commune polyvalente (pour 80 personnes environ) avec un espace cafétéria attenant.
- Un bureau FCH (accueil)
- Un local dédié aux partenaires extérieurs avec un point d'eau.

3.2 Coût d'objectif des constructions

Le coût d'objectif de la construction, hors foncier, honoraires, ouvrages de soutènement et fondations profondes mais comprenant les terrassements, fondations, VRD, aménagements extérieurs, est de **350 000F.HT/m² de SHAB pondérée**.

Les éventuels ouvrages de soutènement et fondations profondes seront estimés en phase APD.

Le coût d'objectif total (hors foncier, honoraires, ouvrages de soutènement et fondations profondes) est de : **630 000 000F HT**.

ARTICLE 4 – PLANNING PREVISIONNEL

Le planning prévisionnel études/travaux de cette opération est le suivant :

- 6 mois d'études à compter de la notification du marché
- 24 mois de travaux (hors intempéries)

ANNEXES AU PROGRAMME

- ✓ Plan parcellaire
- ✓ Plan topographique
- ✓ RAZ et Cahier de prescriptions DSM
- ✓ Cahier des charges logements FCH
- ✓ Norme RCNC PEB
- ✓ Plan des réseaux publics

Fait à Nouméa, le JJ/MM/AAAA en un (1) exemplaire original

Le titulaire ⁽¹⁾ :



(1) Le nom de la personne apposant sa signature est reproduit en lettres capitales sous sa signature qui est précédée de la mention « Lu et Approuvé » + tampon

Le Maître de l’Ouvrage Délégué :

Pour la Directrice Générale Déléguée du F.C.H. et par
délégation,

Le Directeur Technique
Etienne VELUT