

Nouvelle Calédonie – Province Sud



## VILLAGE OCEANIEN

Viabilisation de 10 à 15 terrains nus à Boulouparis

OPERATION 15021 – TR1 – Village océanien



## ETUDE DE FAISABILITE RAPPORT DE PRESENTATION

## TABLE DES MATIERES

I -	Contexte de l'opération .....	3
I.1 -	Contexte de l'étude .....	3
I.2 -	Description du site .....	3
a)	Contexte topographique .....	4
b)	Réseaux existants .....	4
I.3 -	Contexte du site et réglementaire .....	5
a)	Contraintes/diagnostic environnementales .....	5
b)	Contraintes imposées par l'urbanisme .....	5
II -	Scénarios de plans masses .....	7
II.1 -	Hypothèses – données d'entrée .....	7
II.2 -	Présentation de l'aménagement .....	7
II.3 -	Zoom sur parcelle SSH .....	7
a)	Pour le principe 1 .....	8
b)	Pour le principe 2 .....	8
III -	Présentation du programme des travaux de viabilisation .....	9
III.1 -	Terrassements .....	9
III.2 -	Voirie .....	9
III.3 -	Assainissement .....	9
III.4 -	Eau potable .....	9
III.5 -	Réseaux secs .....	10
a)	Electricité .....	10
b)	Eclairage .....	10
c)	Télécommunication .....	10
IV -	Estimation des travaux .....	11
IV.1 -	Principe 1 .....	11
IV.2 -	Principe 2 .....	12
V -	Conclusion .....	13
VI -	Liste des annexes .....	14

## TABLE DES ILLUSTRATIONS et TABLEAUX

Figure 1 – Localisation foncier .....	3
Figure 2 - Localisation de la zone d'étude de l'opération .....	4
Figure 3 - Coupe sur le terrain existant .....	4
Figure 4 - Zonage PUD .....	5
Figure 5 - illustration découpage possible lot SSH – principe 1 .....	8
Figure 6- illustration découpage possible lot SSH – principe 2 .....	8
Tableau 1 - règles urbanismes .....	6

## I - Contexte de l'opération

### I.1 - Contexte de l'étude

Le Fond Social de l'Habitat a mandaté le bureau d'études ETEC pour déterminer la faisabilité d'aménager 10 à 15 terrains nus de 9 ares ainsi qu'un terrain de 40 à 50 ares pour la Sem Sud Habitat, le tout sur une partie de la parcelle 406260-3156 du village de la commune de Boulouparis.



Figure 1 – Localisation foncier

L'étude de faisabilité a pour objectif :

- De proposer un parcellaire avec 10 à 15 terrains + 1 terrain avec les contraintes suivantes :
  - 10 à 15 terrains nus pour le FSH avec une surface de 9 ares minimum, surface minimale pour permettre un assainissement autonome ;
  - 1 terrain de 40 à 50 ares pour la SEM Sud Habitat permettant éventuellement des constructions en bandes ;
  - Le moins de voirie possible
  - Eviter le franchissement du talweg ;
  - Le respect des règles d'urbanisme ;
- De déterminer les coûts de viabilisation.

### I.2 - Description du site

L'opération concerne la viabilisation de 11 à 16 lots sur la parcelle 406260-3156, situé à l'Est du village de la commune de Boulouparis. Cette parcelle a une surface de 181 hectares. Le projet prévoit la création d'un lotissement sur la partie Ouest de la parcelle, en bord des lotissements existants, avant le talweg.



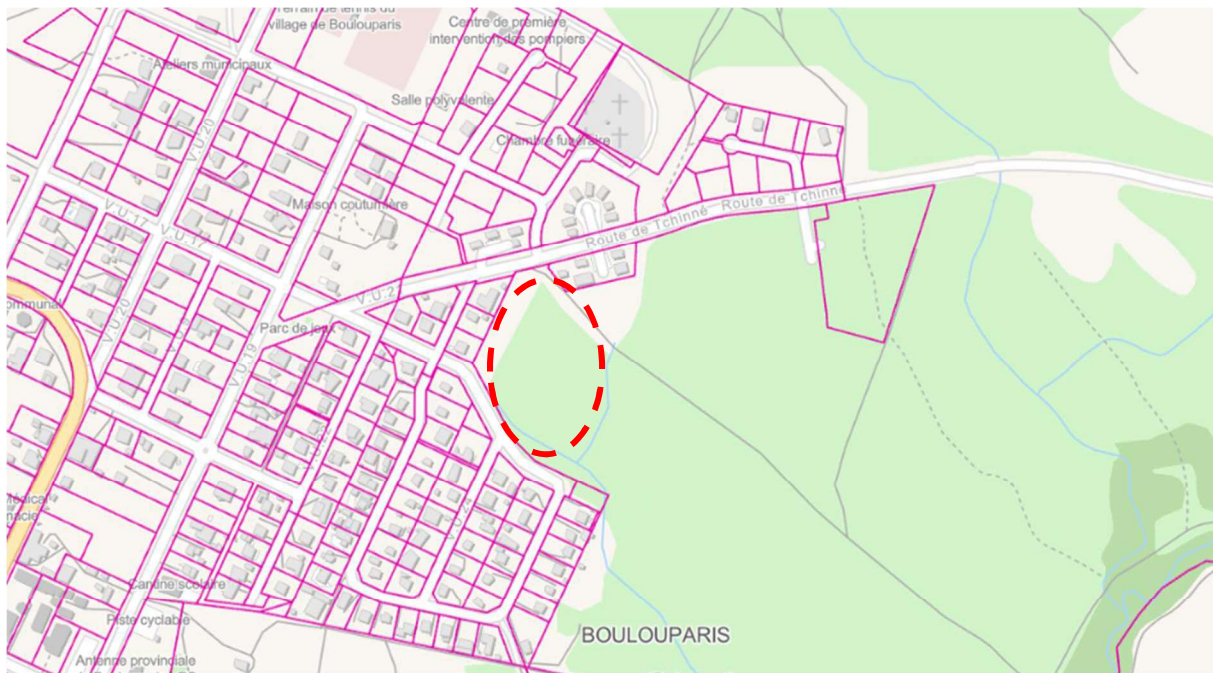


Figure 2 - Localisation de la zone d'étude de l'opération

### a) Contexte topographique

Les données topographiques sont issues des données SERAIL de la Province Sud. La zone à l'étude n'a pas fait l'objet de lever topographique. Le terrain est penté vers le talweg, avec une altitude allant de 16,00 à 6,00 m NGNC environ. La pente varie entre 15 à 2 %.

La topographie ne présente pas de contrainte majeur.

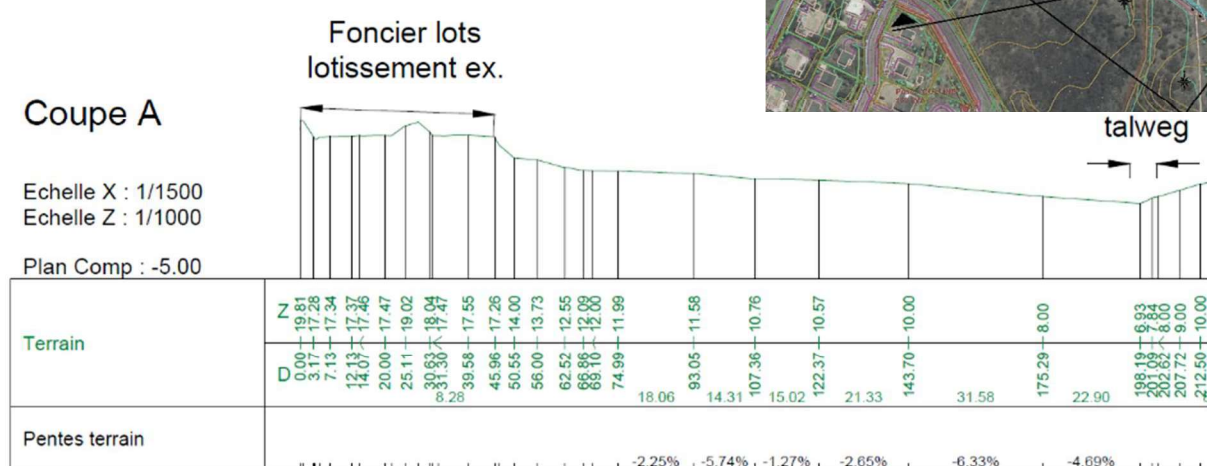


Figure 3 - Coupe sur le terrain existant

### b) Réseaux existants

Le tracé des réseaux existants est présenté dans le plan d'état des lieux. Un maillage des différents réseaux est présent en périphérie de la zone d'étude.

- Assainissement

La gestion des eaux pluviales est majoritairement traitée par la mise en place de fossés de collecte de part et d'autre de voie de circulation.

Il n'y a aujourd'hui pas de réseau d'eaux usées à proximité.

- Eau potable

En plus de réseaux en périphérie de la zone d'étude, route de Tchinné et lotissements limitrophes, la parcelle est traversée du Nord-Ouest au Sud-Est par de conduites de distribution :

- Une conduite Ø250 mm abandonnée
- Une conduite Ø250 mm en service

Le tracé de ces conduites constituera la limite Nord de notre lotissement.

- Electricité

Un réseau haute tension est présent au niveau du lotissement existant au Sud-Ouest, ce réseau est aérien. Un réseau de basse tension est déployé sur les zones habitées.

Nous avons consulté ENERCAL pour connaître la capacité disponible des postes existants à proximité. Nous attendons leur retour.

- Télécommunication

De même, le réseau de télécommunication existant est présent en périphérie du projet, aussi bien sur la route de Tchinné que sur les lotissements limitrophes au Sud-Ouest. Ces réseaux sont enterrés.

### I.3 - Contexte du site et règlementaire

#### a) Contraintes/diagnostic environnementales

Les contraintes environnementales ont été étudiées dans le cadre de la faisabilité du Village Océanien en 2023. Un état des lieux a été dressé :

- absence de formation végétale protégée ou d'intérêt patrimonial ;
- quelques plantations remarquables.

De même, dans le paragraphe « CODE DE L'ENVIRONNEMENT DE LA PROVINCE SUD » p34 de la Notice d'esquisse de la phase 2 de la faisabilité, il est conclu que le projet n'est pas soumis à autorisation ni déclaration au regard du code de l'environnement.

Dans la suite des études, un relevé botanique pourra être nécessaire pour confirmer l'absence de faune remarquable.

#### b) Contraintes imposées par l'urbanisme

L'emprise du projet est située dans le zonage UB2 du PUD de la commune de Boulouparis.

Figure 4 - Zonage PUD

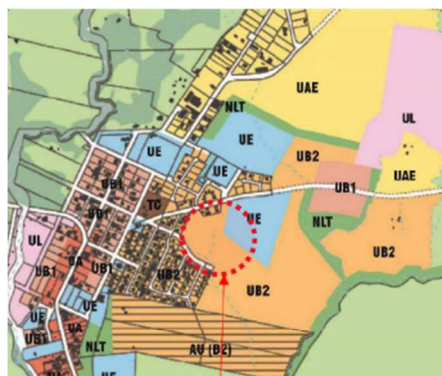


Tableau 1 - règles urbanismes

	<b>Règles du secteur UB2</b>
Destination des lots	Vocation principale d'habitat, implantation d'équipements, d'activités économiques liées à la vie quotidienne autorisée.
Desserte et voirie	Parcelle desservie pour une voie publique ou une servitude de passage suffisante ; Nombre d'entrées charretières minimum, nombre pouvant être imposé ; Voirie privée : caractéristiques adaptées à l'opération
Réseaux	Eau potable : toute construction doit être raccordée  Eaux usées : (pas de réseau public existant) installation d'assainissement individuelle conforme à la réglementation  Eaux pluviales : aménagements sur parcelle doivent favoriser l'infiltration et garantir l'écoulement vers le réseau collectif. Les ouvrages de gestion des eaux doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.  Electricité et télécommunication : souterrains
Caractéristiques des parcelles	Surface : 600 ares si dispositif de traitement collectif, 900 ares sinon.
Règles de construction	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur de construction : 7,40 sans dépasser R+1</li> <li>- Distance de la limite de foncier public : 5 m</li> <li>- Distance d'une limite séparative : <math>\geq</math> ou <math>=</math> à <math>h_{max}/2</math> sans être inférieure à 3 m</li> <li>- Distance entre constructions principales non contiguës sur une même parcelle : <math>\geq</math> ou <math>=</math> à <math>h_{max}</math> sans être inférieure à 4 m</li> </ul>
Espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprise construction &lt; 50%</li> <li>- 30% en espace vert</li> </ul>
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les logements : 1,5 places/logement avec SHON &lt; 45m<sup>2</sup>, 2 places/logement sinon</li> <li>- Pour les visiteurs : 1 place/5 logements</li> </ul>

## II - Scénarios de plans masses

### II.1 - Hypothèses – données d'entrée

La présente étude de faisabilité a proposé deux solutions variant sur l'emplacement de la parcelle destinée à la SEM Sud Habitat. Les hypothèses pour les deux variantes sont identiques et listées ci-dessous :

- Voirie et réseaux :
  - Emprise de 12 mètres : 6m de chaussée et 3x2m d'accotements avec fossés ;
  - Mise en place de branchement avec boîte de branchement eaux pluviales (y compris eaux traitées) ;
  - Mise en place de muret technique pour l'électricité ;
  - Mise en place d'un réseau d'éclairage.
- Construction :
  - Lots FSH : lot 9 ares avec dispositif de traitement des eaux usées autonome ;
  - Lot SSH : assainissement collectif ;
  - Construction des entrées charretières à la charge de l'acquéreur ;
  - Stationnement sur la parcelle ;

### II.2 - Présentation de l'aménagement

Les plans d'aménagement sont présentés en annexe.

Deux principes sont proposés. Leurs différences principales sont les suivantes :

Principe 01	Principe 02
Surface foncière de 17 774 m <sup>2</sup>	Surface foncière de 17 760 m <sup>2</sup>
1 lot de 4 527 m <sup>2</sup> pour la SEM Sud Habitat	1 lot de 4 609 m <sup>2</sup> pour la SEM Sud Habitat
11 lots pour le FSH	10 lots pour le FSH
1 lot assainissement de 1 078 m <sup>2</sup>	1 lot assainissement de 1 011 m <sup>2</sup>
2 axes de voirie de 179 et 52 ml	2 axes de voirie de 182 et 41 ml
2 lots ont une entrée charretière sur un axe existant	

### II.3 - Zoom sur parcelle SSH

La SEM Sud Habitat envisage la construction d'habitat destinée à la location. Il est souhaité une surface laissant la possibilité de construire 10 logements en bande ou jumelés.

### a) Pour le principe 1

La surface projetée permet le découpage en 5 lots de 9 ares. En fonction des règles du PUD, l'aménageur pourra réaliser des habitats jumelés ou en bande.



Figure 5 - illustration découpage possible lot SSH – principe 1

### b) Pour le principe 2

Un découpage en 5 lots de 9 ares semble moins aisé dans le cas du principe 2. L'habitat en bande est toujours possible.

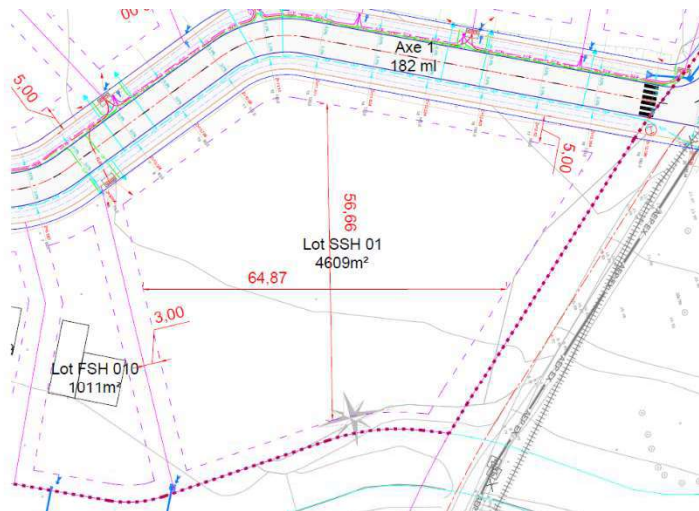


Figure 6- illustration découpage possible lot SSH – principe 2



### III – Présentation du programme des travaux de viabilisation

#### III.1 – Terrassements

Les travaux de terrassements généraux comprennent :

- Les travaux de déforestation, débroussaillage des zones terrassées avec le décapage
- Les travaux de déblais/remblais nécessaire à la réalisation de la voirie

#### III.2 – Voirie

Les plans masses ont été établis les caractéristiques suivantes :

	<b>Axe 1</b>	<b>Axe 2</b>
Emprise	12 mètres	12 mètres
Chaussée	6 mètres	6 mètres
Stationnement	-	-
Accotements	Bande herbée et fossé/noue	Bande herbée et fossé/noue

Les travaux de voirie comprennent :

- Les structures de chaussée (couches de base et de fondation)
- La réalisation de fossé
- La réalisation des revêtements en enrobé
- La signalisation verticale et horizontale
- La réalisation de passage PMR

#### III.3 – Assainissement

Les travaux d'assainissement eaux pluviales prévus au projet comprennent :

- La collecte des eaux de fossés par l'intermédiaire de regards à grille avec transit via des collecteur PVC SN8 vers le lot assainissement ;
- La pose de branchement et de boîte de branchement 40 x 40 en limite de propriété ;
- La réalisation d'un ouvrage de rétention.

#### III.4 – Eau potable

Les travaux de réseau d'eau potable consistent à raccorder le réseau d'alimentation des logements à la conduite existante au Nord.

Le réseau et les branchements projetés, seront composés de conduites PVC Ø63 à Ø90 pour le réseau principal, et de canalisations PEHD Ø32 sous fourreau, pour les conduites de branchements.

Il n'est pas prévu la pose de poteau d'incendie.

### III.5 - Réseaux secs

#### a) Electricité

Pour le réseau électrique, il est prévu le déploiement du réseau BT avec la mise en place de murets techniques et leurs équipements.

Concernant le raccordement BT, ENERCAL a été consulté pour connaître les besoins. Une demande d'étude a été transmise le 30 avril 2025. En attendant le retour du concessionnaire et en fonction de l'analyse du réseau HT aux alentours, nous prenons l'hypothèse suivante : besoin de la création d'un poste HTA aérien de 160 kVA.

En effet nous prenons l'hypothèse de construction de 21 logements types F3 ou F4 (6,6 kVA) avec une armoire de commande éclairage. Nous avons donc :

PUISSANCE TOTALE NON FOISONNEE	
LOGEMENTS	139 kVA
ECLAIRAGE	9 kVA
<b>TOTAL</b>	<b>148 kVA</b>

#### b) Eclairage

Pour le réseau d'éclairage, il est envisagé à ce stade un éclairage type urbain. Une réflexion sera à avoir sur les caractéristiques de ce dernier en cas de possible rétrocession à la Ville de Boulouparis.

Les candélabres seront de faible hauteur, 5 à 6 m par exemple, équipés de LED. Ils seront implantés sur les accotements.

#### c) Télécommunication

Le réseau téléphonique sera raccordé au réseau souterrain existant situé sous l'accotement de la voirie existante sud.

Il est prévu en souterrain et sera composé de conduites multitubulaires en PVC dites "allégées" disposées sous accotement, avec ponctuellement des traversées de chaussées. La distribution se fera à partir des chambres de tirage vers des regards dans la parcelle.

Le câblage en fibre optique est comptabilisé.

## IV – Estimation des travaux

Les estimations ne comprennent pas :

- Les frais d'acquisition foncière, les taxes ni redevances communales ;
- Les renforcements des réseaux existants éventuels ;
- Le coût de création d'un poste haute tension (en attente du retour d'ENERCAL) ;
- Les coûts d'aménagements paysagers éventuels autres que l'engazonnement des accotements.

### IV.1 – Principe 1

	AXE 1	AXE2	AXE EXISTANT	TOTAL
<b>INFRASTRUCTURE PRIMAIRE</b>				
Terrassements	██████████	██████████	████	██████████
Voirie	██████████	██████████		██████████
Assainissement (ep)	██████████	██████████	████	██████████
Eau potable	██████████	██████████	██████████	██████████
Electricité	██████████	██	██████████	██████████
Eclairage	██████████	██	████	██████████
Téléphonie	██████████	██	████	██████████
Aménagements paysagers	██████████	██████████	████	██████████
<b>BRANCHEMENTS</b>				
Assainissement (ep)	██████████	██	██████████	██████████
Eau potable	██████████	██	██████████	██████████
Electricité	██████████	██	██████████	██████████
Téléphonie	██████████	██	██████████	██████████
<b>TOTAL</b>	████████████████████	████████████████████		

L'aménagement du principe 1 engendre :

- La viabilisation de 15 816 m<sup>2</sup> de terrains ;
- Un coût d'investissement de 60 080 206 F HT soit, 3 799 F par m<sup>2</sup> de terrain disponible.

## IV.2 - Principe 2

	AXE 1	AXE2	AXE EXISTANT	TOTAL
<b>INFRASTRUCTURE PRIMAIRE</b>				
Terrassements	████████	████████	██	████████
Voirie	████████	████████	████████	████████
Assainissement (ep)	████████	████████	██	████████
Eau potable	████████	████████	██	████████
Electricité	████████	██	██	████████
Eclairage	████████	██	██	████████
Téléphonie	████████	██	██	████████
Aménagements paysagers	████████	████████	██	████████
<b>BRANCHEMENTS</b>				
Assainissement (ep)	████████	██	██	████████
Eau potable	████████	██	██	████████
Electricité	████████	██	██	████████
Téléphonie	████████	██	██	████████
<b>TOTAL</b>	████████████████████	-	████████	

L'aménagement du principe 1 engendre :

- La viabilisation de 15 707 m<sup>2</sup> de terrains ;
- Un coût d'investissement de 55 694 456 F HT soit, 3 545 F par m<sup>2</sup> de terrain disponible.



## V - Conclusion

---

Les deux principes d'aménagements ont des caractéristiques semblables : 1 voie de desserte avec une voie de raccordement à la route de Tchiné. Les différences principales sont, premièrement, la position de lot à destination de la Sem Sud Habitat, soit en bordure de lots existants, soit en bord de talweg ; deuxièmement le nombre de lots possibles pour le FSH. Dans le principe n°1, nous avons 11 lots, dans le principe 2 seulement 10.

Les coûts d'investissement varient de moins de 5 millions. Cette différence s'explique sur plusieurs critères. Le principe 2 réalise un maillage viaire de 223 ml, contre 231 ml pour le principe 1. Le principe 1 impose la viabilisation de deux lots sur la voirie existante, entraînant un linéaire de tranchée plus important pour viabiliser ces deux lots. Le coût au mètre carré est en moyenne de 3 670 F/m<sup>2</sup>.

Des optimisations sont possibles pour réduire les coûts, notamment avec la réduction de l'emprise de voirie. Actuellement de 12 m, nous pourrions envisager de réduire à 10m avec une voirie en sens unique et offre de stationnements ponctuellement. Cette recherche d'optimisation nécessite d'échanger avec les services techniques de la Ville de Boulouparis.

Par la suite, il sera nécessaire au Maître d'ouvrage des réaliser des études complémentaires pour fiabiliser les hypothèses, à savoir une étude géotechnique, un relevé de terrain et éventuellement un diagnostic environnemental avec un état des lieux sur la faune actuelle.

## **VI - Liste des annexes**

---

- **Annexe 1 : estimations sommaires**
- **Annexe 2 : dossier de plans**
  - **Plan d'état des lieux**
  - **Plans masse des principes 1 et 2**
  - **Plans réseaux des principes 1 et 2**
  - **Profils en long des axes 1**
  - **Profils en travers des axes 1**