



# Opération Les villas Palomino Construction de 10 logements en accession Lotissement DURANGO - PAÏTA

---

*Pièce n° 3 – Programme de l'Opération*  
**N° de marché : N°12033-2026-1-213**

**Marché privé de Maîtrise d'œuvre**

## TABLE DES MATIERES

|                                                                             |   |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>ARTICLE 1 – OBJET</b>                                                    | 3 |
| <b>ARTICLE 2 – CONTENU DE LA MISSION DE MOE</b>                             | 3 |
| Suivi de l’instruction jusqu’à obtention des autorisations                  | 3 |
| <b>ARTICLE 3 – SITUATION ET CARACTERISTIQUES DU FONCIER</b>                 | 3 |
| <b>3.1 Données géographique et parcellaire</b>                              | 3 |
| <b>2.1.1 Situation de l’opération</b>                                       | 3 |
| <b>2.1.2 Plan parcellaire</b>                                               | 4 |
| <b>2.2 Données géomorphologiques</b>                                        | 5 |
| <b>2.2.1 Fond Géologique</b>                                                | 5 |
| <b>2.2.2 Topographie</b>                                                    | 5 |
| <b>2.2.3 Caractéristiques d’inondabilité</b>                                | 5 |
| <b>ARTICLE 4 – REGLEMENT D’URBANISME - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS</b> | 5 |
| <b>4.1 Règlement des zones</b>                                              | 5 |
| <b>4.2 Règlement du lotissement</b>                                         | 5 |
| <b>4.3 ACCES &amp; STATIONNEMENT</b>                                        | 5 |
| <b>4.4 Assainissement</b>                                                   | 5 |
| <b>4.4 Adduction en eau potable</b>                                         | 6 |
| <b>4.5 Alimentation électrique et téléphonique</b>                          | 6 |
| <b>ARTICLE 5 – OBJECTIFS DE PROGRAMMATION</b>                               | 6 |
| <b>5.1 Répartition et typologies demandées</b>                              | 6 |
| <b>5.2 Objectifs du maître d’ouvrage</b>                                    | 6 |
| <b>5.3 Coût d’objectif des constructions</b>                                | 6 |
| <b>ARTICLE 6 – PLANNING PREVISIONNEL</b>                                    | 6 |
| <b>ANNEXES AU PROGRAMME</b>                                                 | 7 |

## ARTICLE 1 – OBJET

La présente consultation a pour objet la désignation d'un maître d'œuvre dans le cadre de la réalisation d'une opération de construction de 10 villas individuelles sur des parcelles situées au lotissement DURANGO, commune de Païta.

Le maître d'ouvrage dispose de plans types (avant-projet architectural) de différentes villas et de différentes typologies qu'il conviendra d'adapter aux contraintes spécifiques de chaque parcelle.

Le maître d'œuvre devra proposer une implantation cohérente pour chaque parcelle et chaque villa devra être adaptée aux caractéristiques propres du terrain (topographie, accès, orientation, contraintes réglementaires, réseaux, etc.).

## ARTICLE 2 – CONTENU DE LA MISSION DE MOE

La mission confiée au maître d'œuvre comprendra les éléments suivants :

### **Phase conception :**

Analyse des documents existants (plans types, études préalables, contraintes site)

Adaptation des plans aux spécificités de chaque parcelle (adaptation fine des modèles aux parcelles)

Prise en compte des études de sol

Intégration des contraintes techniques (VRD, implantation, nivellement)

Finalisation des études d'avant-projet (APD complété)

Optimisation des implantations (terrassements, accès, orientation)

Les villas devront être implantées de manière à optimiser les accès, les terrassements, les réseaux.

### **Autorisations administratives**

Constitution et dépôt des dossiers de permis de construire pour chaque parcelle

Suivi de l'instruction jusqu'à obtention des autorisations

### **Études de projet et DCE**

Réalisation des études PRO

Élaboration du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE), incluant les pièces écrites (CCTP, DPGF, etc.)

Plans d'exécution nécessaires à la consultation

Assistance à la passation des marchés de travaux (analyse des offres, rapport, mise au point des marchés)

### **Phase travaux**

Direction de l'exécution des travaux (DET)

Organisation et animation des réunions de chantier

Suivi technique, administratif et financier

### **Réception et parfait achèvement**

Assistance aux opérations de réception (AOR)

Suivi des levées de réserves

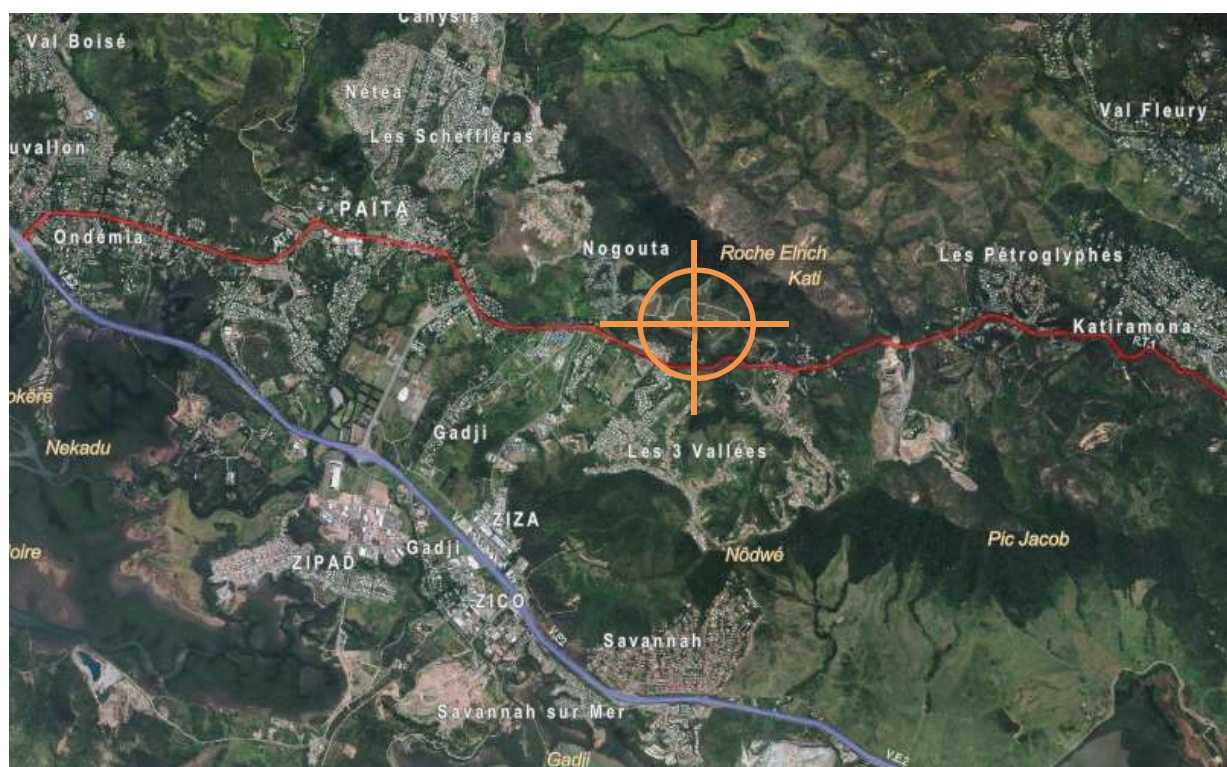
## ARTICLE 3 – SITUATION ET CARACTERISTIQUES DU FONCIER

### **3.1 Données géographique et parcellaire**

#### **2.1.1 Situation de l'opération**

Le terrain d'assise de l'opération « **Les villas Palomino** » se situe sur la commune de **Païta**, au sein du lotissement **DURANGO**.





### 2.1.2 Plan parcellaire

L'opération porte sur la construction de 10 villas individuelles réparties sur les parcelles suivantes :

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Parcelle 74 (NIC 440229-3678) | Parcelle 112 (NIC 440229-5701) |
| Parcelle 82 (NIC 440229-5508) | Parcelle 125 (NIC 440229-2639) |
| Parcelle 84 (NIC 440229-5547) | Parcelle 129 (NIC 440229-2603) |
| Parcelle 87 (NIC 440229-6506) | Parcelle 132 (NIC 440229-2508) |
| Parcelle 90 (NIC 440229-6563) | Parcelle 176 (NIC 440229-1554) |



*Cf. en annexe : Plan parcellaire*

## 2.2 Données géomorphologiques

### 2.2.1 Fond Géologique

Dans le cadre du projet, les parcelles ont fait l'objet d'investigation et d'études géotechniques. Si besoin, des études géotechniques complémentaires seront réalisées.

### 2.2.2 Topographie

Dans le cadre du projet, les parcelles ont fait l'objet de relevé topographique.

### 2.2.3 Caractéristiques d'inondabilité

Sans objet

## ARTICLE 4 – REGLEMENT D'URBANISME - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 4.1 Règlement des zones

Le foncier est situé dans la zone UB1 du plan d'urbanisme directeur de la commune de Païta.

**Zone UB1** zone urbaine résidentielle où la vocation principale est l'habitat.

La taille de parcelle minimum constructible est de 10 ares et un retrait de 3 mètres minimum par rapport à toute limite est imposé.

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

- ✓ Implantation par rapport aux voies : Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 3 mètres de la limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.
- ✓ Implantation par rapport aux limites séparatives : Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives (latérale et de fond de parcelle) à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.
- ✓ Emprise au sol : 30% de la superficie du terrain
- ✓ COS : Non réglementé
- ✓ Hauteur maximum : 7 mètres, sans dépasser R+1
- ✓ Espaces libres et plantations : 50% minimum doit être aménagé en espace vert.
- ✓ Stationnement des véhicules : minimum de 2 places par logement.

*Cf. en annexe : « PUD de Païta »*

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

### 4.2 Règlement du lotissement

L'aménagement des parcelles devra respecter le règlement du lotissement de DURANGO, ce dernier correspondant point par point au PUD.

### 4.3 ACCES & STATIONNEMENT

La rampe d'accès sera impérativement revêtue en béton ou en béton bitumineux jusqu'à la plateforme de stationnement des véhicules. Des ouvrages d'assainissement devront être réalisés afin d'éviter la dégradation de la voirie publique et des fonciers mitoyens par les eaux de ruissellement.

La zone de stationnement des véhicules devra être réalisée en matériau drainant et compacté ou munie de tout autre dispositif afin d'éviter le transport de matériaux et la dégradation par les eaux de ruissellement de la voirie publique et des fonds voisins.

### 4.4 Assainissement

L'ensemble des travaux d'assainissement devra être contrôlé par les services de l'urbanisme de la mairie de Païta avant tout remblaiement des fouilles.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront évacuées vers le réseau d'assainissement du lotissement via l'attente de la boîte de branchement prévue à cet effet.

#### Eaux usées

La filière de traitement des eaux usées devra être dimensionnée pour le traitement des eaux usées correspondant à 6 équivalents habitants pour une villa F4.

#### Eaux pluviales

Conformément à l'article 4.2 des dispositions communes à toutes les zones du PUD, le pétitionnaire doit mettre en place un volume de rétention des eaux pluviales de 2898 litres (3 m<sup>3</sup>) minimum. L'article 11.4 intitulé « autres éléments » indique que les citernes de récupération des eaux de pluies sont enterrées, dissimulées ou intégrées à la construction par des aménagements adéquats ».

Aucun rejet des eaux de ruissellement ne sera accepté vers les fonds voisins et sur la voie publique.

*Cf. en annexe : « Récolement ASS »*

#### **4.4 Adduction en eau potable**

*Cf. en annexe : « Récolement AEP »*

#### **4.5 Alimentation électrique et téléphonique**

*Cf. en annexe : « Récolement BT » et « Récolement OPT »*

### ARTICLE 5 – OBJECTIFS DE PROGRAMMATION

#### **5.1 Répartition et typologies demandées**

| Typologies des logements | Formes urbaines     | Nombre | Modèle | SHAB pondérée | Total surface            |
|--------------------------|---------------------|--------|--------|---------------|--------------------------|
| F3                       | Individuel          | 3      | B      | 78.80         | 236.4                    |
| F4                       | Individuel          | 7      | A      | 77.93         | 545.51                   |
| <b>Total</b>             | <b>10 logements</b> |        |        |               | <b>782 m<sup>2</sup></b> |

La SHAB pondérée correspond à la surface habitable + 60% des surfaces annexes.

Le programme prévoit la réalisation de 7 à 8 villas de type F4 – modèle A et la réalisation de 2 à 3 villas de type F3 – modèle B. La répartition définitive des typologies par parcelle pourra être ajustée en fonction des contraintes techniques, réglementaires et d'implantation.

L'aménagement de la parcelle, (clôture, portail, cuve de récupération des eaux de pluies, micro-station), se conformera au cahier de charges « logements en accession » du FSH.

*Cf. en annexe : « cahier des charges Logements en accession »*

#### **5.2 Objectifs du maître d'ouvrage**

Réaliser une opération économiquement maîtrisée, assurer une qualité d'usage et de confort, garantir une bonne insertion dans le site, optimiser les coûts de construction et d'entretien, limiter les terrassements et ouvrages spécifiques, assurer la pérennité des ouvrages.

#### **5.3 Coût d'objectif des constructions**

Le coût d'objectif de la construction, hors foncier et honoraires, mais comprenant les terrassements, fondations, VRD, aménagements extérieurs, est de **332 480 F/m<sup>2</sup>** de SHAB pondérée.

### ARTICLE 6 – PLANNING PREVISIONNEL

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

- 4 mois d'études à compter de la notification du marché



- 18 à 20 mois de travaux (hors intempéries)

**ANNEXES AU PROGRAMME**

- 1 - Plan des villas modèle A et modèle B
- 2 - Plan parcellaire du lotissement DURANGO
- 3 – PUD de Païta
- 4 – Cahier des charges « logements en accession » du FSH
- 5 - Récolements ASS / AEP / BT / OPT

---

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

**Le titulaire <sup>(1)</sup> :**

(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 :**

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

Le Directeur Technique  
**Etienne VELUT**