

COMMUNAUTÉ DE COMMUNE DRONNE ET BELLE

Aménagement d'un terrain familial locatif pour les gens du voyage sur la commune de Brantôme

Présentation

La Communauté de Communes Dronne et Belle est tenue de proposer l'aménagement d'un terrain familial locatif des gens du voyage sur son territoire.

La commune de Brantôme a été choisie pour la réalisation de ce projet. Les objectifs sont : l'accueil et la sédentarisation des familles.

Il s'agit d'aménager un lieu doté d'emplacements pour six caravanes sur des aires de 75 m² chacune, ainsi qu'un bâtiment comportant une salle commune, des sanitaires, une buanderie, un espace extérieur à partager.

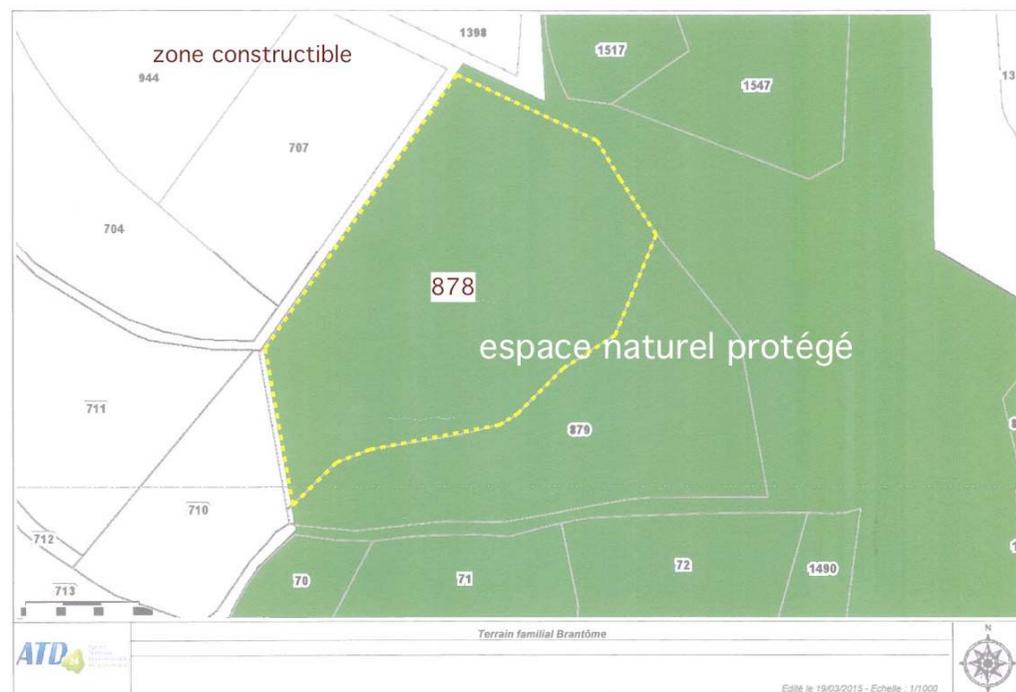


Présentation

L'étude de faisabilité suivante propose l'aménagement et l'évaluation des travaux du terrain familial locatif sur la parcelle n° 878.

Situé en limite d'une zone pavillonnaire et à proximité de la déviation de Brantôme, ce terrain est actuellement en **zone naturelle protégée donc inconstructible** (les règles d'urbanisme s'appliquant de la même manière pour un terrain familial). Il est boisé et pentu.

La proximité de la déviation et sa marge non ædificandi interdit donc les constructions sur le quart Nord-Est de la parcelle.



AVANTAGES

INCONVENIENTS

Humain

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| → Proximité des services et commerces | ↳ Proximité d'habitat existant (riverains) :
- Crainte de la dévaluation des parcelles constructibles
- Crainte de "nuisances" de la part des voisins |
| → Terrain orienté Nord-Sud : bel ensoleillement des aires des caravanes (le terrain étant pentu et boisé, le soleil passe au-dessus des arbres du bas de la parcelle) | ↳ Terrain pentu : succession de terrasses (ceux d'en bas et ceux d'en haut)
- manque de convivialité
- difficulté à créer un espace extérieur commun convivial |

Financier

- | | |
|---|-----------------------------------------------------------------------|
| → | ↳ Surcoût important des terrassements : sous-sol probablement rocheux |
|---|-----------------------------------------------------------------------|

Administratif et juridique

- | | |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| → | ↳ Modification du PLU à prévoir (procédure longue).
↳ Terrain boisé : demande d'autorisation de déboisement.
↳ Plaintes et démarches des riverains à craindre |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Technique

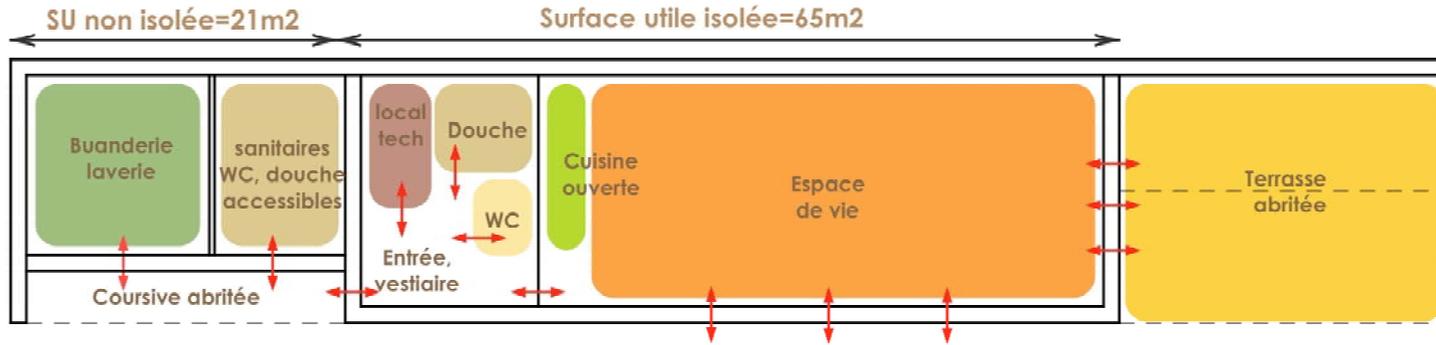
- | | |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| → Proximité des réseaux (voisinage immédiat) | ↳ Obligation d'élargissement et de stabilisation des accès
↳ 2 entrées sur 2 niveaux : 2 portails
↳ Pas de tout-à-l'égout : assainissement autonome à prévoir
↳ Déboisement à réaliser sur partie bâtie
↳ Communication entre les terrasses : difficultés
↳ Sous-sol sûrement rocheux et peu d'épaisseur de terre au regard du développement de la végétation en haut de la parcelle (la terre glissant vers les fonds) : chênes rabougris, végétation de causse. |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Un terrain plat dans une zone constructible réduirait de beaucoup les coûts et le temps de réalisation du projet

Proposition



Schéma du bâtiment familial



Bâtiment en parpaing enduit à la chaux. Couverture en tuiles romanes canales. Menuiseries en aluminium.
Sols en béton pour la terrasse, le sanitaires extérieur et la buanderie.
Sols carrelés pour l'espace intérieur.

Typologie de longère: emprise foncière bâtie: 5m X 27m = 135m²

DESCRIPTIF DES TRAVAUX DU BATIMENT FAMILIAL		
DESIGNATION		
LOT 1 MACONNERIE GROS-ŒUVRE		
	sous total lot 1 HT	55 000 €
LOT 2 CHARPENTE COUVERTURE DESCENTES EP		
	sous total lot 2 HT	21 500 €
LOT 3 MENUISERIES ALUMINIUM		
	sous total lot 3 HT	19 000 €
LOT 4 MENUISERIES INTERIEURES		
	sous total lot 4 HT	3 000 €
LOT 5 ELECTRICITE		
	sous total lot 5 HT	11 000 €
LOT 6 PLOMBERIE SANITAIRE		
	sous total lot 6 HT	6 000 €
LOT 7 CARRELAGE FAIENCE		
	sous total lot 7 HT	4 000 €
LOT 8 PLATRIERIE ISOLATION		
	sous total lot 8 HT	26 500 €
LOT 9 PEINTURES SOLS		
	sous total lot 9 HT	3 000 €
EVALUATION DES TRAVAUX HT : 149 000 €		
Imprévus 3 %	4 470 €	
Maîtrise d'œuvre 10 %	15 347 €	
Bureau de contrôle 1,5 %	2 302 €	
Coordinateur SPS 2,5 %	3 837 €	
EVALUATION TOTALE DE L'OPERATION HT : 174 956 €		
TVA : 20%	34 991 €	
EVALUATION TOTALE DE L'OPERATION TTC : 209 947 €		

DESCRIPTIF DES TRAVAUX D'AMENAGEMENTS		
DESIGNATION		
CHAUSSEE		
Nettoyage de la parcelle, coupe et dessouchage d'arbres Décapage des terres végétales Terrassement en pleine masse Déblais réutilisés en remblai Fourniture et pose d'un géotextile Remblai d'emprunt Couche de fondation en GNT 0/150 Couche de base en GNT 0/31,5 Couche d'accrochage Revêtement de chaussée en béton bitumineux Remodelage des talus	sous total chaussée HT	113 200 €
RESEAU EAUX PLUVIALES		
Fourniture et pose de bordures T2 Fourniture et pose de bordures P1 Fourniture et pose d'une canalisation PVC Ø300 Regard à grille 40x40	sous total eaux usées HT	17 600 €
RESEAU EAUX USEES		
Fourniture et pose d'une canalisation PVC Ø160 Regard de visite Réalisation d'un assainissement dans le bas de la parcelle	sous total eaux usées HT	30 400 €
RESEAU ELECTRICITE TELEPHONIE		
Fourniture et pose d'un fourreau TPC Ø 90 Chambre de tirage génie civil adduction téléphonie génie civil GTC+cablage	sous total électricité HT	14 000 €
RESEAU ECLAIRAGE PUBLIC		
Fourniture et pose d'un fourreau TPC Ø90 Cablette de mise à la terre Fourniture et pose de mât d'éclairage, compris mat de fixation	sous total éclairage public HT	17 100 €
RESEAU EAU POTABLE		
Fourniture et pose d'une canalisation en PEHD Raccordement au réseau existant	sous total eau potable HT	3 800 €

ESPACES VERTS	
Apport de terre végétale Régatage des terres et engazonnement Régatage des terres sur les talus et engazonnement Création de fosses de plantations Plantation d'arbres Plantations arbustives	sous total espaces verts HT 16 500 €
EQUIPEMENTS	
Clôture grillagée du site Fourniture et pose de portails d'accès Signalisation verticale et horizontale	sous total espaces verts HT 18 100 €
EVALUATION DES TRAVAUX HT : 230 700 €	
Imprévus 3 %	6 921 €
Maîtrise d'œuvre 7 %	16 633 €
EVALUATION TOTALE DE L'OPERATION HT : 254 254 €	
TVA : 20%	50 851 €
EVALUATION TOTALE DE L'OPERATION TTC : 305 105 €	

TOTAL EVALUATION DES TRAVAUX HT : 379 700 €	
Travaux du bâtiment familial HT	149 000 €
Travaux d'aménagement HT	230 700 €
TOTAL DES IMPREVUS ET DES FRAIS D'INGENIERIE 49 510 €	
Imprévus, ingenierie du bâtiment familial HT	25956
Imprévus, ingenierie des travaux d'aménagement HT	23554
TVA : 20%	85 842 €
EVALUATION TOTALE DE L'OPERATION TTC : 515 052 €	