

OPERATION PASSAMAINTY COLLEGE

CONSTRUCTION DE 80 LOGEMENTS

DOSSIER DE CONSULTATION DES CONCEPTEURS

Avril 2011



SOCIETE IMMOBILIERE DE MAYOTTE

Service Maîtrise d'ouvrage

Société Immobilière de Mayotte
Place Mariage BP 91
97600 Mamoudzou

SOMMAIRE

1	Préambule.....	3
2	Localisation.....	3
3	Accès au site.....	4
4	Caractéristiques du site.....	6
4.1	Réseaux.....	6
4.1.1	Assainissement.....	6
4.1.2	Eau potable.....	6
4.1.3	Réseaux EDM / Puissance électrique.....	7
4.1.4	Réseaux Télécom.....	7
4.2	Les risques naturels.....	7
4.2.1	Inondation.....	7
4.2.2	Mouvement de terrain.....	7
4.3	Les contraintes.....	8
4.3.1	Contraintes urbanistiques (PLU).....	8
5	Le projet.....	9
5.1	Programme.....	9
5.1.1	Recommandation architecturales :.....	9
5.1.2	Surface :.....	9
5.1.3	Nombre et typologie des logements.....	9
5.1.4	Parking :.....	9
5.1.5	Réflexion sur l'aménagement général :.....	9
5.1.6	Autres programmes.....	10
5.1.7	Qualité des prestations attendues.....	10
5.1.8	Coût de la construction.....	10
5.1.9	Recommandations techniques.....	10
5.2	Images – perspectives.....	12
5.2.1	Densification à 88 logements.....	12
5.2.2	Densification à 71 logements.....	13
5.3	Coût estimatif du projet – Bilan prévisionnel.....	15
5.4	Coût objectif.....	15
5.5	Planning prévisionnel.....	15
6	Annexes.....	16
6.1	Cahier des charges SIM.....	16
6.2	Mayénergie.....	16
6.3	Risques naturels.....	16
6.3.1	Inondation.....	16
6.3.2	Mouvement de terrain.....	16
6.3.3	Fiche M.....	16
6.4	Recollement.....	16
6.4.1	Assainissement.....	16
6.4.2	Eau potable.....	16
6.4.3	Télécom.....	16
6.4.4	EDM.....	16

1 Préambule

Pour répondre au besoin en logement sur l'île, la SIM a relancé sa production de logements locatifs en 2009. En 2010-2011, elle va mettre en chantier 150 logements locatifs intermédiaires, 200 logements locatifs sociaux et entre 60 et 80 logements en accession sociale à la propriété.

L'opération Passamainty Collège est incluse dans cette programmation.

Ce programme est issu d'une étude de faisabilité qui illustre les éléments de programme.

Le projet consiste à construire un ensemble mixte de **80 logements**, dont 25% de logements Intermédiaires et 75% de logements locatifs sociaux.

2 Localisation



L'opération « Passamainty Collège » se situe sur un terrain appartenant à la SIM titré T11495 à côté du collège du village de Passamainty sur la commune de Mamaoudzou.

3 Accès au site

L'accès au site se fait à partir du rond point des Bengalis, vers la voirie d'accès à l'établissement scolaire et par la voie dite « route des goyaviers » qui longe le collège. Cette portion de route, « la route des goyaviers », est réservée CDM sur le plan de zonage du PLU (repérée 3/21) reliant Passamainty à Doujani.

Plusieurs solutions s'offrent à nous :

1. En cas de non-réalisation de la portion de route des Goyaviers longeant la parcelle SIM, le raccordement à la voie existante sera réalisé et financé par l'opération,



2. réalisation de la voirie par la CDM (Collectivité départementale de Mayotte) et se connecter dessus. Cette solution sera retenue pour le projet d'esquisse des candidats.



4.1.3 Réseaux EDM / Puissance électrique

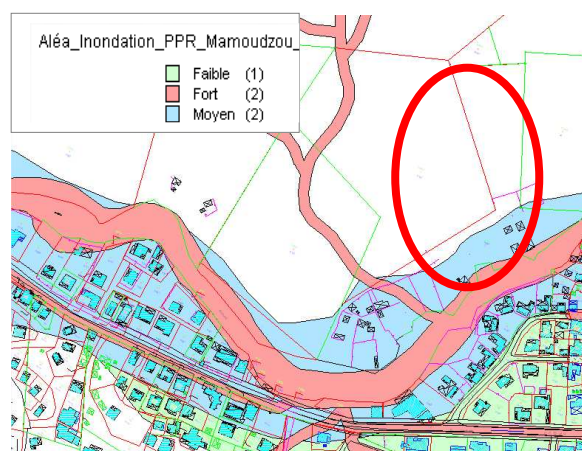
Réseau en sous capacité, un transformateur sera à prévoir sur la zone. Cet équipement sera co-financée au prorata du logement social (idem STEP), la SIM financera elle-même la part liée à ses logements intermédiaires.

Cependant, le conseil général a lancé en début de l'année 2011, une étude globale de la zone pour renforcer le réseau. Le concepteur inclura le transformateur dans le projet et se renseignera des évolutions auprès de la collectivité.

4.1.4 Réseaux Télécom

4.2 Les risques naturels

4.2.1 Inondation



Extrait PPR 2010

Le site du projet n'est pas concerné par un aléa Inondation qui mettrait en cause le projet. Un talweg, en aléa FORT en inondation traverse la partie haute de la parcelle du projet. Celui-ci ne compromet pas l'opération.

4.2.2 Mouvement de terrain

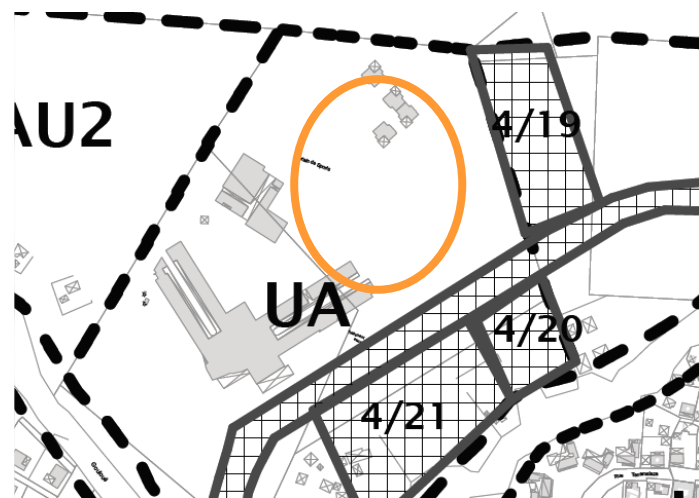


Extrait PPR 2010

Le site du projet est classé en aléa MOYEN et MODERE. L'opération n'est donc pas compromise. Le maître d'œuvre se conformera prérogatives de l'aléa (voir fiche M en annexes).

4.3 Les contraintes

4.3.1 Contraintes urbanistiques (PLU)



Le terrain se trouve en limite de zone urbaine classée UA, Cette zone correspond au centre ville dense de Mamoudzou et également les centres des villages Tsountsou I et II, Mtsapéré, Passamainty et Kawéni.

Il convient de respecter l'ensemble des dispositions liées à l'urbanisme, applicables à cette zone et qui impacteront directement la faisabilité du projet.

Parmi elles :

Articles Zone UA	Obligations PLU
UB3 – Desserte du terrain par les voies publiques ou privées	Voie publique ou privée carrossable permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie (3,5 m de largeur minimum).
UB6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Les saillies sont autorisées au droit de la façade au dessus de 3,2 m sur un débord maximal de 1,2 m En dessous de 3,2 m, les saillies sont autorisées pour l'installation de tout dispositif de protection solaire comme les brises soleil, avec un maximum de 60 cm au droit de la façade.
UB7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	Un recul minimal de 2 m sur au moins une limite séparative latérale , Sur l'autre limite latérale et sur la limite de fond de parcelle, toute nouvelle construction doit s'implanter en mitoyenneté ou en retrait minimum de 2 m calculé au droit de la façade.
UB8 – Implantation de constructions sur une même propriété	Respecter une distance d'au moins 2 m de façade à façade.
UB 9 – Emprise au sol des constructions	Emprise toute nouvelle construction $\leq 70\%$ de la superficie de la parcelle
UB 10 – Hauteur maximale	Hauteur maxi=13 mètres (comptage à partir du point médian entre le niveau du terrain naturel le plus haut de la construction et le niveau du terrain naturel le plus bas de la construction.
UB 12 – Stationnement	une place par logement pour les immeubles d'habitation à usage collectif,
UB 13 – Espace libre / Plantations	Au moins 10% de la superficie de la parcelle doit être planté afin de maintenir les sols.

5 Le projet

5.1 Programme

Le programme de l'opération et l'étude de faisabilité qui y est présentée, est donné à titre indicatif. Une évolution du nombre de logements et de la répartition des typologies pourra être proposée en fonction du projet avec **un seuil de tolérance de 5 %**.

5.1.1 **Recommandation architecturales :**

- Une densification maximale n'est pas souhaité par le maître d'ouvrage SIM, le projet devra offrir une répartition des bâtiments préservant cette volonté tout en permettant une juste équilibre financier de l'opération.
- Une variété des types de bâtiment est encouragée, logements en bandes, collectifs, semi-collectifs, en fonction des types de programme (LLS/LLTS/LLI) ou de l'adaptation au terrain.
- Une variété des matériaux de façades pourra être recherchée.
- Les systèmes constructifs proposés devront privilégier et être adaptés aux savoir faire locaux.

5.1.2 **Surface :**

Voir tableau des surfaces joint et règles de construction des arrêtés en cours.

5.1.3 **Nombre et typologie des logements**

- Suivant nos études, le terrain pourrait recevoir jusqu'à 110 logements,
- Les dernières simulations ont permis de déterminer un seuil « acceptable » à 80 logements à préciser, sur la base d'une hypothèse de 20 LLI, 12 LLS et 48 LLTS.

- Typologie LS : de 3 T2, 18 T3, 24 T4, 9 T5, 6 T6
- Typologie LI : de 2 T2, 8 T3, 8 T4, 2 T5,

5.1.4 **Parking :**

Le nombre de place de stationnement est de un parking par logement.

5.1.5 **Réflexion sur l'aménagement général :**

- L'adaptation aux particularités du terrain sera privilégiée,
- Des espaces publics devront trouver leur place au sein du lotissement. Ils auront pour vocation à répondre aux pratiques coutumières et culturelles, et à recréer un lien social pratiqué au sein des quartiers et villages – tout en évitant les nuisances vis à vis des logements :
 - Espace rencontre, promenade, détente,
 - Espace « voulu » (barbecue) et rassemblement festifs.
- Les stationnements pourront se situer en sous-sol ou en demi-niveaux, ils pourront le cas échéant être proposés en box.
- La conservation des plantations existantes sera privilégiée et une attention particulière devra être portée à l'aménagement paysager,
- L'accessibilité des personnes à mobilité réduite pour les logements en rez-de-chaussée (sauf si ascenseur). Les logements accessibles doivent représenter au moins 10 % du programme.

5.1.6 Autres programmes

Le maître d'ouvrage souhaite :

- Espaces verts : oui non
- Jardin privatif : oui non - sur logements en rdc, si possible
- Interphone : oui non - sur immeuble collectif
- Climatisation : oui non
- Alarme, sécurité : oui non
- Digicode (Entrée commun) : oui non - sur immeuble collectif
- Clôture : oui non - sur le pourtour de la résidence

5.1.7 Qualité des prestations attendues

Les prestations attendues sont celles pratiquées dans les logements locatifs existants de la SIM. Pour plus de détail, se référer à l'article 11.

- Prestations de base (le moins cher possible),
- Prestations intermédiaires (mieux-disant),
- Prestations hautes (qualité des matériaux recherchée, espaces travaillés),
- Prestations très hautes (luxe).
- MAYENERGIE
- MAYENERGIE +

Le projet devra répondre aux exigences des critères Mayénergie en l'absence de législation applicable (RTA DOM).

Le choix d'un système constructif privilégiant l'utilisation des matériaux locaux, principalement la BTC (Brique de Terre Compressée) sera appréciée pour ses caractéristiques thermiques, environnementales et financière (pas d'isolant requis).

5.1.8 Coût de la construction

Une attention particulière est demandée au maître d'œuvre concernant le coût des travaux :

- prix au m² pour LLS / LLTS : **1 250 €/m²**
- prix au m² pour LLI : **1 350 €/m²**

5.1.9 Recommandations techniques

- **Structure :**
 - Structure porteuse poteau/poutre B.A.,
 - Structure métallique envisageable (chantier propre, attention coût),
 - Structure bois envisageable (attention coût),
 - Charpente traditionnelle bois ou métal,
- **Remplissage :**
 - Remplissage en BTC,
 - Remplissage parpaing + enduit envisageable (soutènement, étanchéité, etc),
 - Les murs en remplissage parpaing ou béton devront être isolés pour permettre d'atteindre un confort Mayénergie.
 - Bardage bois envisageable,
- **Divers :**
 - Menuiserie alu, bois ou PVC envisageable,
 - Privilégier sol carrelés,
 - Sols béton lissé envisageable,
 - Sols souples à proscrire (attention coût),
 - Plancher bois envisageable sur duplex, triplex en séparation intérieure.

- Pour les lots suivants, ce référer à l'annexe : « prescriptions techniques » :
 - METALLERIE
 - MENUISERIES BOIS
 - ELECTRICITE
 - PLOMBERIE SANITAIRE
 - CARRELAGE / FAÏENCE
 - PEINTURE

Les prescriptions rapportées dans ce document, sont extraites d'un CCTP type d'opération SIM.
Elles sont à titre indicatif.

Toutes suggestions de la part de l'architecte seront entendues.

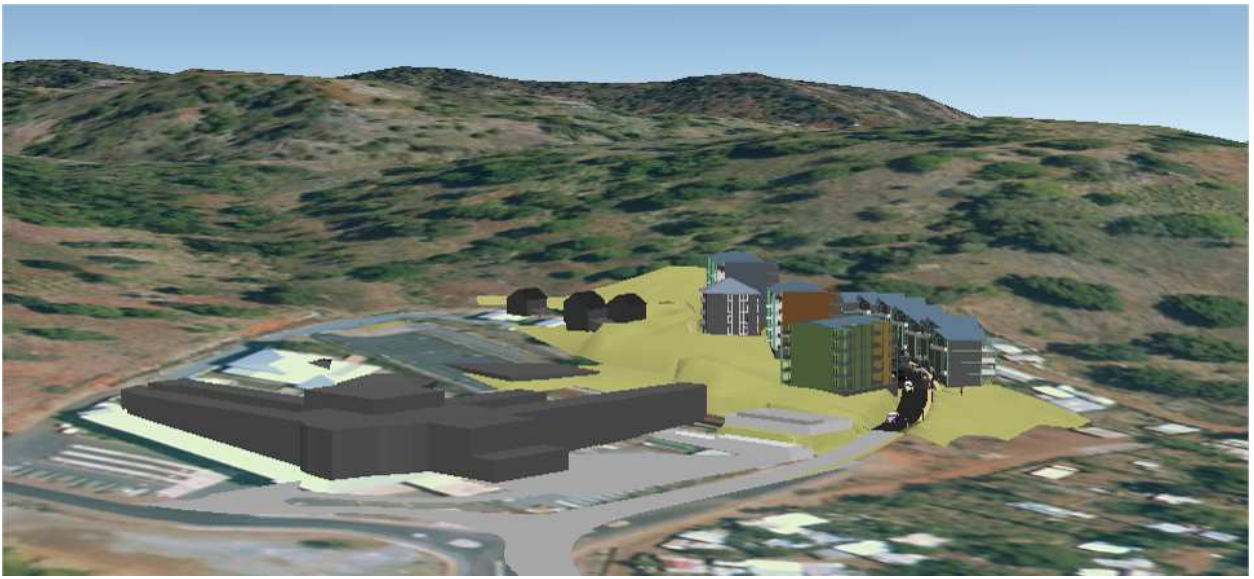
5.2 Images – perspectives

5.2.1 Densification à 88 logements



5.2.2 Densification à 71 logements





5.3 Coût estimatif du projet – Bilan prévisionnel

5.4 Coût objectif

Le coût de construction (VRD et superstructure) devra être de :

- **1 350 €/m² (surface utile)** pour le logement locatif intermédiaire.
- **1 250 €/m² (surface utile)** pour le logement locatif sociaux (LLS) et très sociaux (LLTS).

Le coût prévisionnel des travaux (VRD et superstructure) : 8 550 000,00€

5.5 Planning prévisionnel

- Durée des études : **12 mois**
- Durée des travaux ; **18 mois**

6 Annexes

6.1 Cahier des charges SIM

6.2 Mayénergie

6.3 Risques naturels

6.3.1 Inondation

6.3.2 Mouvement de terrain

6.3.3 Fiche M

6.4 Recollement

6.4.1 Assainissement

6.4.2 Eau potable

6.4.3 Télécom

6.4.4 EDM