

# OPERATION « LES MAWAS-Badamiers » (Labattoir – commune de Dzaoudzi)

CONSTRUCTION DE 40 LOGEMENTS

## PROGRAMME

Version v0

Octobre 2011



SOCIETE IMMOBILIERE DE MAYOTTE

Direction Maître d'ouvrage :

Société Immobilière de Mayotte  
Place Mariage BP 91  
97600 Mamoudzou

# SOMMAIRE

1	Préambule.....	3
2	Caractéristiques du site.....	4
2.1	Réseaux .....	4
2.1.1	Assainissement .....	4
2.1.2	Eau potable .....	4
2.1.3	Réseaux EDM / Puissance électrique.....	4
2.1.4	Réseaux Télécom .....	5
2.2	Les risques naturels .....	6
2.2.1	Inondation.....	6
2.2.2	Mouvement de terrain .....	7
2.3	Les contraintes.....	8
2.3.1	Contraintes urbanistiques (PLU).....	8
3	Le projet .....	9
3.1	Situation du terrain et caractéristique général du bâti .....	9
3.2	Programme .....	9
3.2.1	Nombre, surface et typologie des logements .....	9
3.2.2	Plan de principe .....	10
3.2.3	Règles particulières de conception :.....	10
3.2.4	Autres éléments complémentaires.....	11
3.2.5	Qualité des prestations attendues .....	11
3.2.6	Recommandations techniques .....	11
3.3	Coût objectif.....	12
3.4	Planning prévisionnel .....	12
4	Annexes .....	13
4.1	Cahier des charges SIM.....	13
4.2	Charte Mayénergie.....	13
4.3	Tableau de surfaces SIM .....	13
4.4	Plan masse du projet Badamiers Badoria.....	13

# 1 Préambule

Le projet LES MAWAS se situe sur un terrain appartenant à la SIM dans le village de Labattoir, sur la rue de la liberté, en face d'un groupe scolaire.



Image aérienne

Le projet consiste à démolir 10 maisons individuelles pour construire un ensemble de 40 logements semi-collectifs composé exclusivement de logements locatifs très sociaux (LLTS).

La construction de ces bâtiments d'habitation collective/semi-collective s'inscrit dans une opération globale de densification du lotissement SIM, dont le programme initié par la S.I.M, vise à une meilleure occupation du sol, dans l'objectif d'un rendement foncier urbain plus adapté au contexte actuel.

Cette densification se fait en 3 tranches :

- La tranche 1 est en cours de travaux. Elle concerne 23 logements locatifs sociaux (LLTS). La fin des travaux est prévue en novembre 2012,
- **La tranche 2 est celle qui est concernée par la présente consultation 40 LLTS),**
- La tranche 3 sera lancée d'ici 2 à 3 ans.



Source : extrait cadastre

## 2 Caractéristiques du site

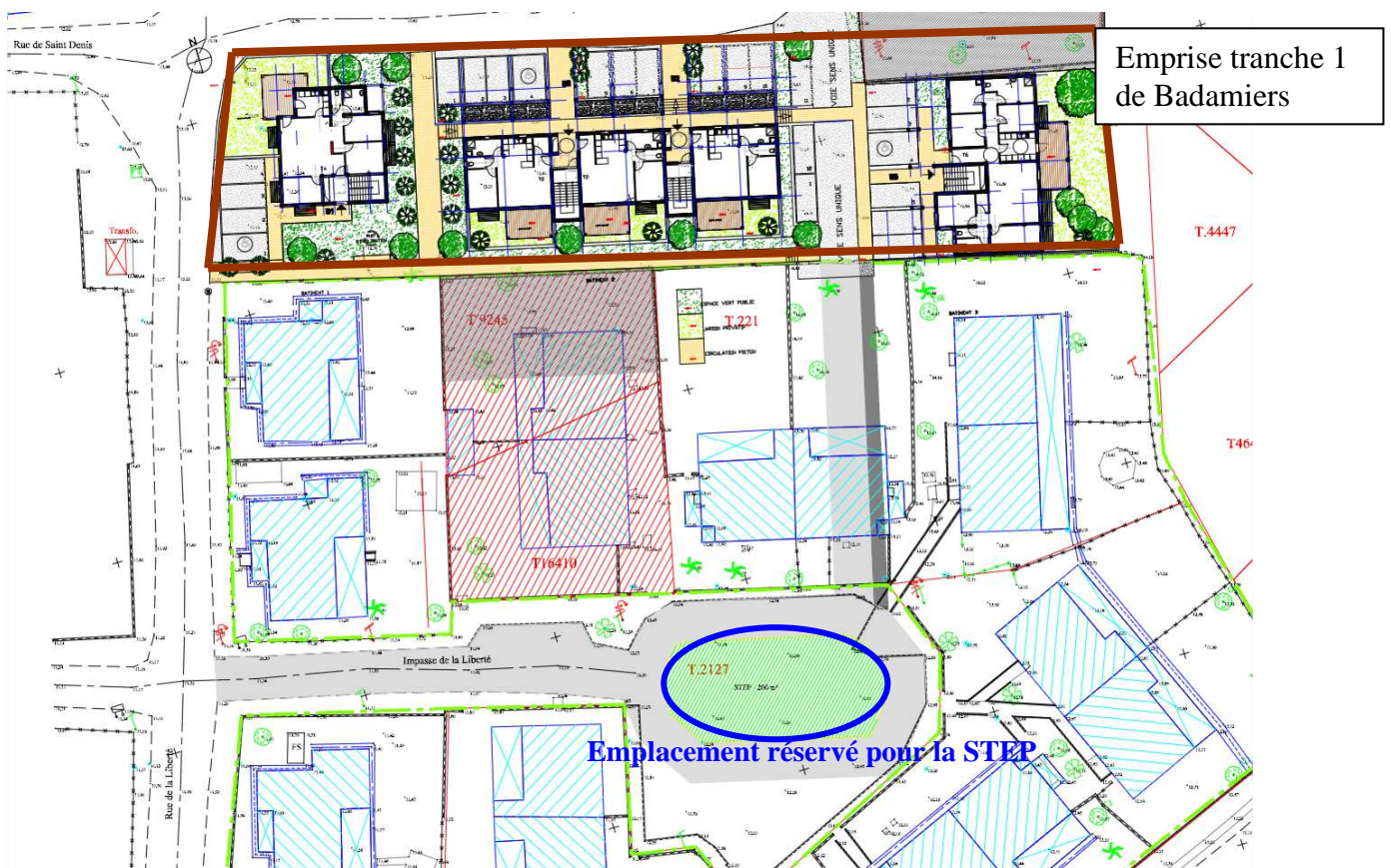
### 2.1 Réseaux

#### 2.1.1 Assainissement

Il n'existe pas encore de réseau d'assainissement public dans la commune de Dzaoudzi-Labattoir. Il faudra créer une station d'épuration (STEP) propre au projet.

Le projet de la tranche 1 de Badamiers prévoit la mise en place d'une STEP sur l'emplacement indiqué sur le plan ci-dessous.

La tranche 2 se raccordera à cette STEP.



*Extrait plan de masse projet Badamiers 1*

#### 2.1.2 Eau potable

Le quartier est desservi par une canalisation PEHD qui permettra d'alimenter l'opération.

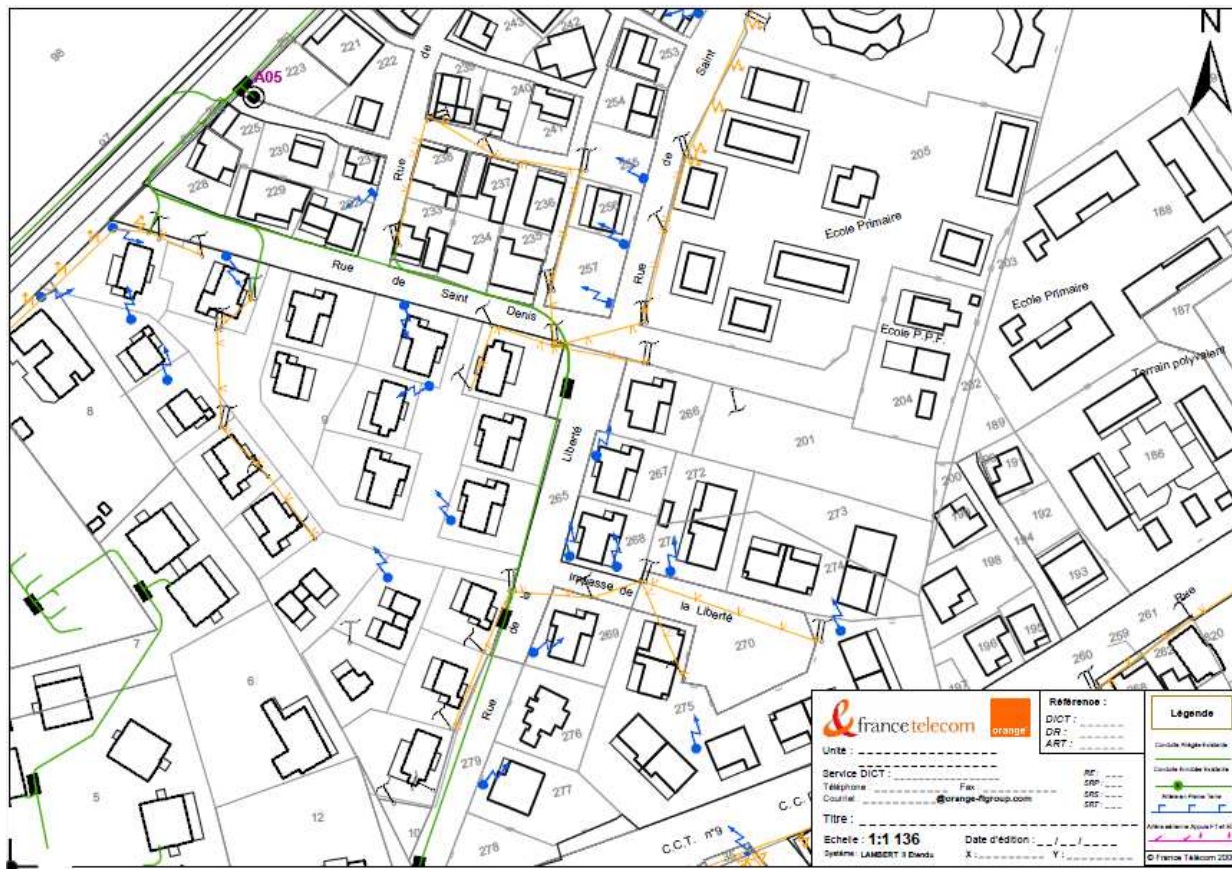
#### 2.1.3 Réseaux EDM / Puissance électrique

La distribution d'énergie est assurée par les services d'Electricité de Mayotte (EDM). Un réseau aérien dessert actuellement le quartier.

Dans le cadre de la tranche 1, un départ dédié est effectué depuis le poste de transformateur localisé en face de la rue de la liberté. Le projet BADAMIERS 2 se raccordera à partir d'une fausse coupure.

## 2.1.4 Réseaux Télécom

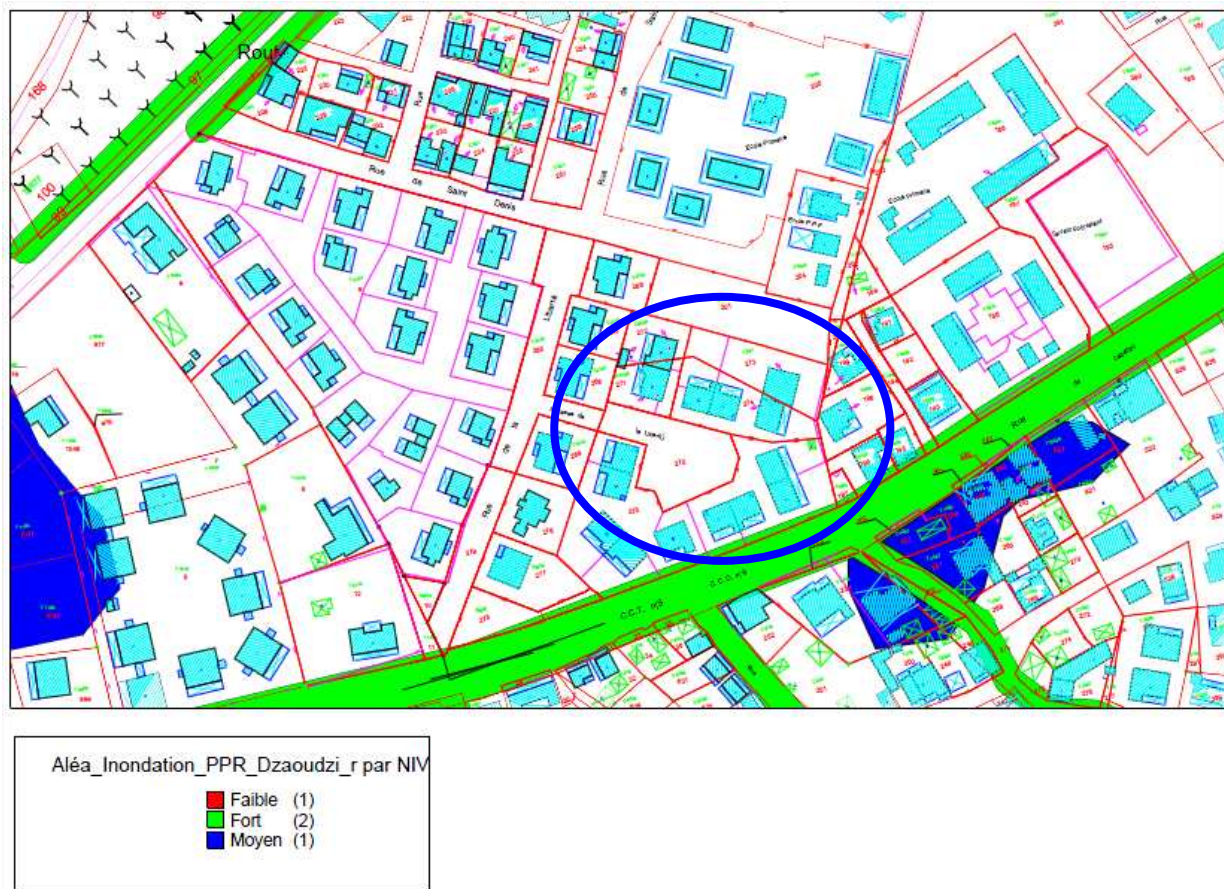
Le réseau France TELECOM est présent dans le quartier, sur les supports EDM existant. Une descente aéro-souterraine sera créée à partir du réseau existant pour alimenter les bâtiments.



## 2.2 Les risques naturels

### 2.2.1 Inondation

Le site du projet n'est pas concerné par un aléa en inondation.



Extrait PPR 2010

## 2.2.2 Mouvement de terrain

Le site n'est pas concerné par un aléa en « Mouvement de terrain ».



*Extrait PPR 2010*

## 2.3 Les contraintes

### 2.3.1 Contraintes urbanistiques (PLU)

Le terrain se trouve en zone urbaine classée U3H.

**Zone U3H** : sous-secteur partiellement urbanisé, composé principalement d'opérations d'habitat individuel. Cette zone correspond à la périphérie de Labattoir, qui peut accepter une densification importante, notamment en hauteur.

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
U3-3 – 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).
UA7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre ce dernier et la limite séparative doit être de 2 mètres minimum.
UA8 – Implantation de constructions sur une même propriété	Deux bâtiments non jointifs devront être séparés par une distance minimale de <b>4 mètres</b> . Pour les annexes, cette distance est ramenée à <b>2 mètres</b> .
UA9 – Emprise au sol des constructions	Emprise toute nouvelle construction $\leq$ 80% de la superficie de la parcelle
UA10 – Hauteur maximale	<b>Hauteur maxi=16 mètres</b>
UA12 – Stationnement	<b>une place par logement</b>
UA13 – Espace libre / Plantations	Espaces libres donnant sur la voie publique : 1 arbre à haute ou moyenne futaie pour 100 m <sup>2</sup> . Espaces de stationnement : plantées à raison de 3 arbres par place de stationnement.

### 3 Le projet

---

#### 3.1 Situation du terrain et caractéristique général du bâti

Commune	Mamoudzou	
Propriétaire terrain	SIM	
Titre	T2127 / T221 / T9243 / T16410 / R4672	
Superficie emprise du projet	m <sup>2</sup>	
Programme souhaité	Logements locatifs Intermédiaires	
Typologie du bâti	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Semi-collectif</li><li>▪ Collectif</li><li>▪ Individuel</li><li>▪ Individuel en bande</li><li>▪ Autres</li></ul>	oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>

**Nota :**

**Les titres T9243 / T16410 sont des terrains vendus par la SIM à EDM il y a quelques années. EDM a accepté de les revendre à la SIM dans le cadre de l'opération. La procédure d'acquisition est en cours.**

#### 3.2 Programme

##### 3.2.1 Nombre, surface et typologie des logements

- **LLTS :**
  - hypothèse de 40 logements + 2 locaux d'activités ou commerces.
  - Typologie : de 4 T2, 14 T3, 18 T4, 4 T5

Une évolution de la répartition en fonction du projet pourra être proposée.

- **COMMERCES/ACTIVITES:**
  - 2 locaux d'activités ou commerces.

Les surfaces moyennes des cellules :

Typologie	Surfaces utiles moyennes
T2	55 m <sup>2</sup>
T3	75 m <sup>2</sup>
T4	98 m <sup>2</sup>
T5	105 m <sup>2</sup>
Commerces / Activités	50 m <sup>2</sup> le local

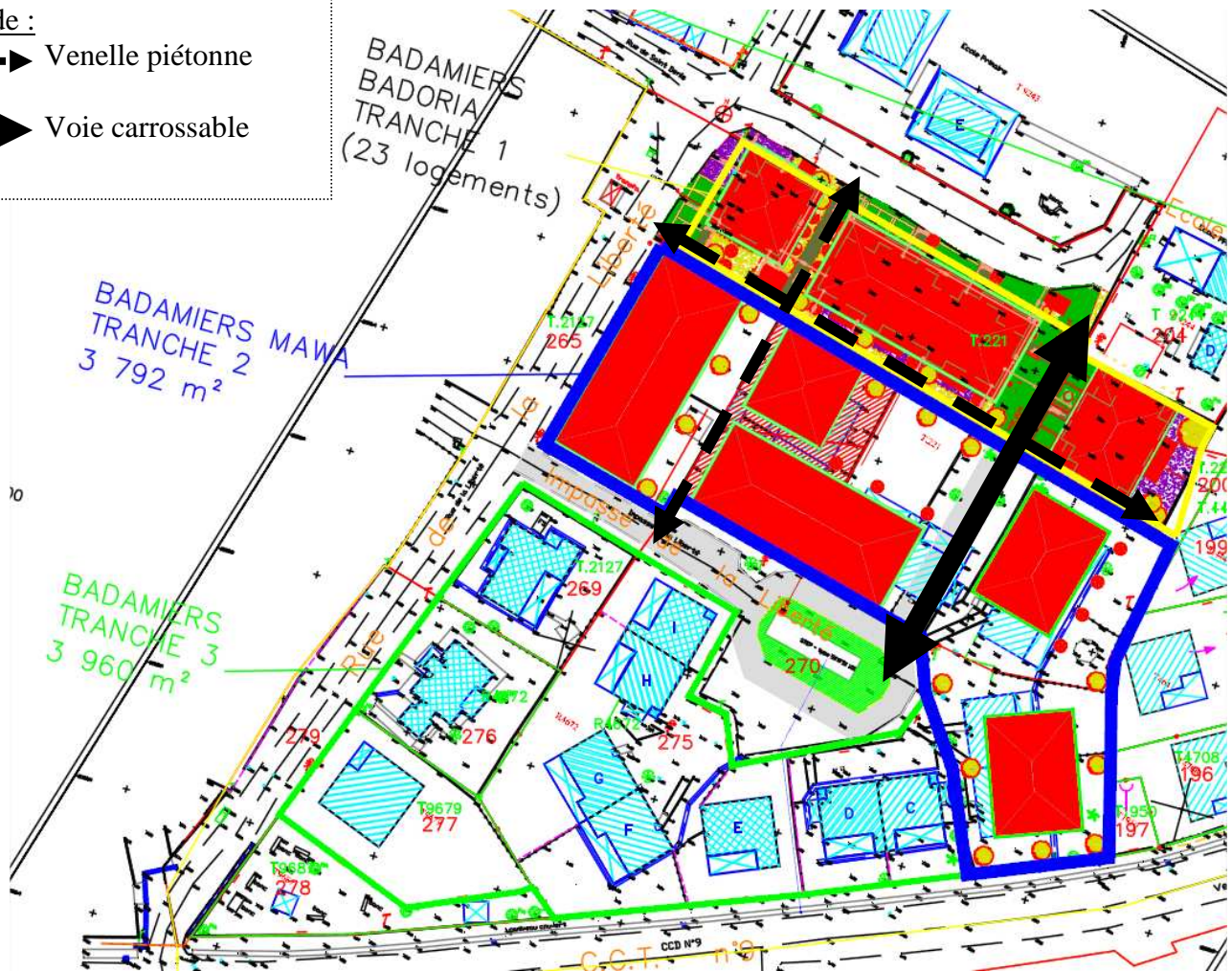
**Nota :**

- **la surface habitable d'une chambre devra être de 11 m<sup>2</sup> minimum.**
- **Une tolérance de 5% sera acceptée sur les surfaces utiles moyennes des locaux.**

### 3.2.2 Plan de principe

#### Légende :

- ◄-----► Venelle piétonne
- ◄=====► Voie carrossable



### 3.2.3 Règles particulières de conception :

La conception devra impérativement prendre compte des spécificités suivantes :

- homogénéité du projet avec le plan de masse de la tranche 1 de l'opération (prolongement de la voie carrossable et des cheminements piétons),
- liaison Entrée/Cuisine/Varangue :
  - la cuisine doit permettre de surveiller l'entrée du logement, c'est le « point de contrôle » de l'accès au logement.
  - un accès direct vers la varangue à partir de la cuisine est attendu notamment pour permettre une extension de la cuisine pour la préparation des repas traditionnels ou pour l'extension de la salle à manger.
- orientation des commerces vers la rue de la liberté afin de bénéficier du flux de la zone,
- sécurisation des logements,
- diminution de la minéralisation et favorisation de la perméabilité du sol,
- embellissement du site par différentes plantations (palmiers, arbres du voyageur, arbres fleuris, frangipaniers, arbres fruitiers,...)
- raccordement du projet à la STEP localisée au milieu de l'impasse de la Liberté.
- La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder R+2. Cependant, si le respect du nombre de logements l'exige, le concepteur pourra ponctuellement proposer du R+3 avec les deux derniers niveaux en duplex. Une discontinuité des hauteurs de faîtage sera appréciée par le maître d'ouvrage.

### 3.2.4 Autres éléments complémentaires

Le maître d'ouvrage souhaite :

- Espaces verts :                    oui  non  conservation de l'existant et plantation
- Jardin privatif :                    oui  non  sur logements en rdc, si possible
- Interphone :                        oui  non  si besoin
- Climatisation :                    oui  non  mais prévoir attente et rejet des condensats<sup>1</sup>
- Alarme, sécurité :                oui  non
- Clôture                                oui  non
- Boîtes aux lettres :                oui  non
- Local poubelle :                    oui  non  côté rue de la liberté

### 3.2.5 Qualité des prestations attendues

- Prestations de base (le moins cher possible),
- Prestations intermédiaires (mieux-disant),
- Prestations hautes (qualité des matériaux recherchée, espaces travaillés),
- Prestations très hautes (luxe).
- MAYENERGIE ou législation applicable au moment du dépôt du permis de construire,
- MAYENERGIE +

Le maître d'ouvrage attend de la part de la maîtrise d'œuvre une conception bioclimatique basée sur :

- une étude de l'enveloppe thermique du bâti (porosité des logements, performance thermique des toitures, des parois et des baies).
- des choix techniques adaptés aux usages des bâtiments.

### 3.2.6 Recommandations techniques

- **Structure :**
  - Structure porteuse poteau/poutre B.A.,
  - Structure béton banché envisageable,
  - Structure métallique envisageable (attention chantier propre et coût)
  - Structure bois envisageable (coût ?),
  - Charpente traditionnelle bois à privilégier
- **Remplissage :**
  - Remplissage en BTC à privilégier,
  - Remplissage parpaing + enduit envisageable,
  - Les murs en remplissage parpaing ou béton devront être isolés pour permettre d'atteindre un confort Mayénergie.
  - Bardage bois envisageable,

Une mixité de matériau de façade est appréciée par le maître d'ouvrage, de manière à apporter une qualité architecturale supérieure.

- **Divers :**
  - Menuiserie aluminium, bois ou PVC,
  - Sol carrelés à privilégier,
  - Sols béton lissé envisageable sur les pièces annexes,
  - Sols souples à proscrire (coût ?),
  - Plancher bois envisageable sur duplex, triplex en séparation intérieure.

<sup>1</sup> Au cas où le locataire poserait son propre système de climatisation.

- Pour les lots suivants, se 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.

### **3.3 Coût objectif**

Le coût de construction devra être de :

- **1 250 €/m<sup>2</sup> (surface utile)** pour le logement social.

**Le coût prévisionnel des travaux (VRD et superstructure) : 4 911 600,00€**

### **3.4 Planning prévisionnel**

- Durée effective des études : **9 mois**
- Durée des travaux : **12 mois (y compris la période de préparation)**

## **4 Annexes**

---

**4.1 Cahier des charges SIM**

**4.2 Chartre Mayénergie**

**4.3 Tableau de surfaces SIM**

**4.4 Plan masse du projet Badamiers Badoria**