

OPERATION COMBANI YLANG 3

CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS

PROGRAMME

Avril 2011



Service Maître d'ouvrage :

Société Immobilière de Mayotte
Place Mariage BP 91
97600 Mamoudzou

SOMMAIRE

1	Préambule.....	3
2	Localisation et accès.....	3
3	Caractéristiques du site.....	4
3.1	Libération de l'emprise :	4
3.2	Réseaux	4
3.2.1	Assainissement	4
3.2.2	Eau potable	4
3.2.3	Réseaux EDM / Puissance électrique.....	4
3.2.4	Réseaux Télécom	4
3.3	Les risques naturels	5
3.3.1	Inondation.....	5
3.3.2	Mouvement de terrain	5
3.4	Les contraintes.....	6
3.4.1	Contraintes urbanistiques (PLU).....	6
3.4.2	Contraintes juridiques	7
4	Le projet	8
4.1	Situation du terrain et caractéristique général du bâti	8
4.2	Programme	8
4.2.1	Surface :.....	8
4.2.2	Nombre et typologie des logements	8
4.2.3	Espaces communs :	8
4.2.4	Réflexion sur l'aménagement général du lotissement :	8
4.2.5	Autres programmes	8
4.2.6	Qualité des prestations attendues	9
4.3	Images – perspectives.....	10
4.3.1	Densification 12 logements.....	10
4.4	Coût estimatif du projet – Bilan prévisionnel	11
4.5	Coût objectif.....	11
4.6	Planning prévisionnel	11
5	Annexes.....	12
5.1	Cahier des charges SIM.....	12
5.2	Mayénergie.....	12
5.3	Risques naturels.....	12
5.3.1	Inondation.....	12
5.3.2	Mouvement de terrain	12
5.4	Recollement.....	12
5.4.1	Assainissement	12
5.4.2	Eau potable	12
5.4.3	Télécom	12
5.4.4	EDM	12

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 COMBANI PRACTICE est incluse dans cette programmation. Le projet consiste à construire 12 logements intermédiaires sur une parcelle appartenant à la SIM.

Ces logements aideront à répondre à la forte demande sur le site, notamment du à présence de la caserne militaire.

2 Localisation et accès

Le projet « Combani Practice » se situe sur un lotissement appartenant à la SIM dans le village de Combani (Commune de Tsingoni). Le site est localisé à coté du Golf et à proximité de la base militaire de Combani, dans une zone dominée par des résidences type pavillonnaire.

La parcelle est titrée T2353 et représente une surface de 2 980 m².



3 Caractéristiques du site

3.1 Libération de l'emprise :

Le site est actuellement occupé par le parking du golf, sur une emprise foncière mis à disposition gracieuse par la SIM.

3.2 Réseaux

3.2.1 Assainissement

Il n'existe pas de réseau collectif à proximité du site. Le projet devra disposer de sa propre station d'épuration.

3.2.2 Eau potable

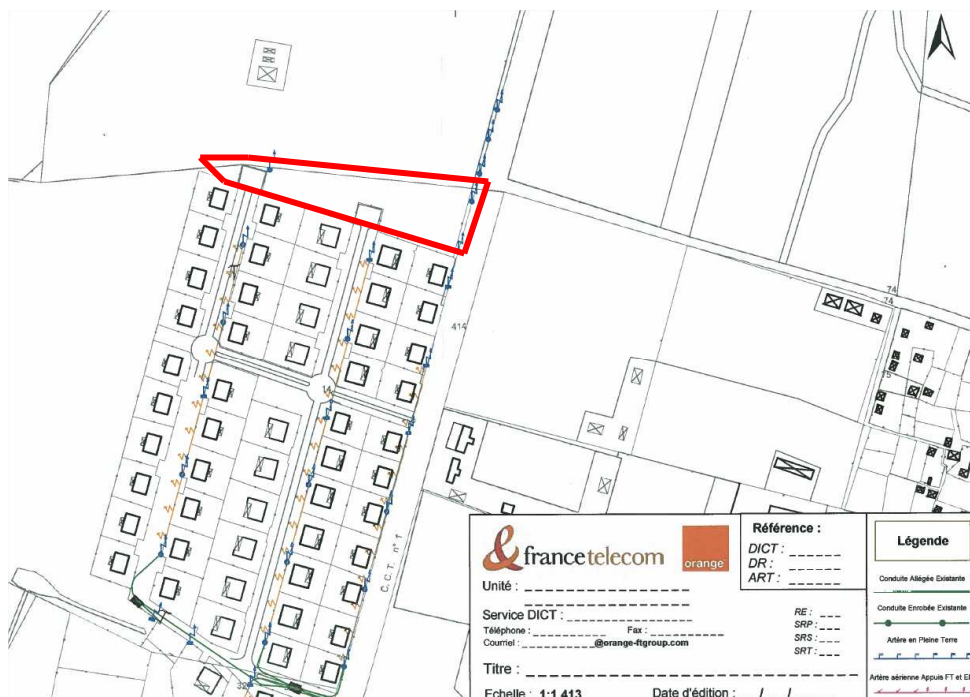
Le site est alimenté par un réseau de distribution en eau potable, de par les maisons existantes. Le raccordement se fera à partir de ce réseau.

3.2.3 Réseaux EDM / Puissance électrique

L'opération ne nécessite pas de création de poste mais juste d'un départ dédié, à prendre en charge dans l'opération.

3.2.4 Réseaux Télécom

Le réseau actuel à proximité du site est en aérien. Le projet pourra se raccorder à l'existant en rajoutant un autre poteau aérien.



3.3 Les risques naturels

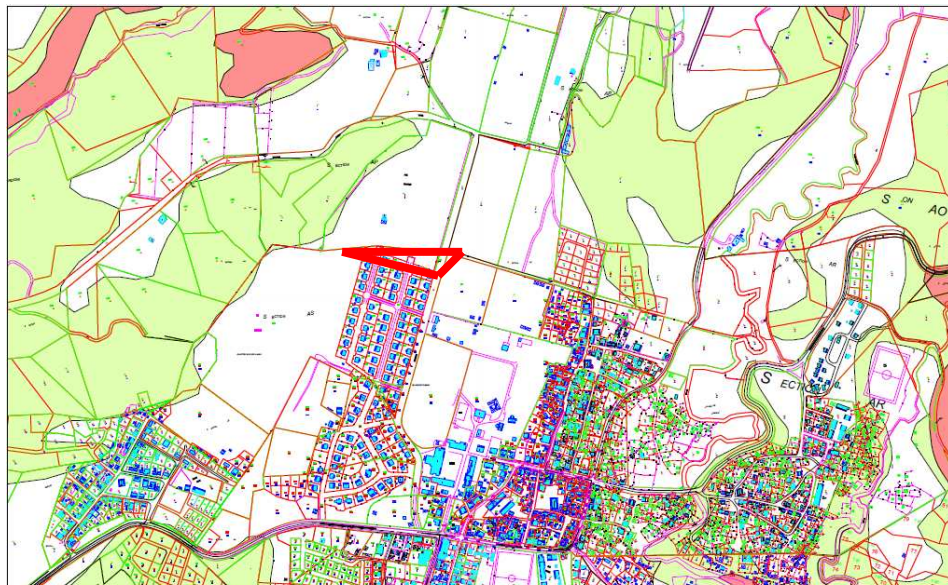
3.3.1 Inondation

La zone du projet n'est pas concernée par un aléa Inondation.



3.3.2 Mouvement de terrain

La zone n'est pas concernée par un aléa « Mouvement de terrain ».



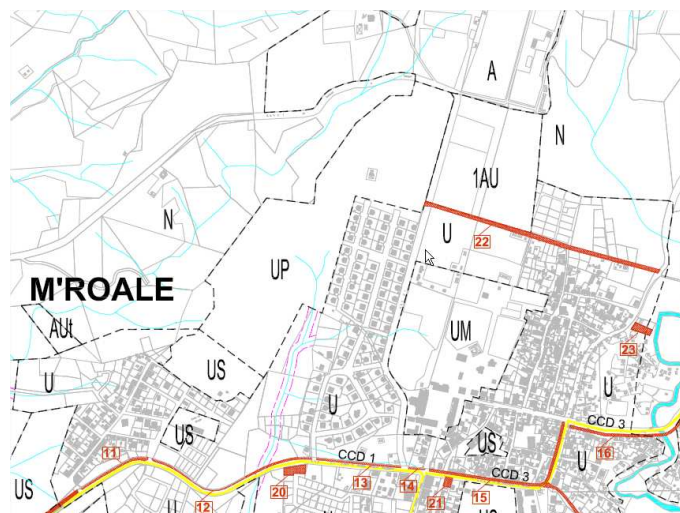
TSI_Mvt_nov2010 par NIVEAU

- Fort (2)
- Moyen (1)

3.4 Les contraintes

3.4.1 Contraintes urbanistiques (PLU)

Le terrain se trouve en limite de zone urbaine classée U, C'est un secteur relativement dense avec de nombreuses constructions mitoyennes. C'est l'espace du village et constitue donc le pôle majeur de centralité.



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 U	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 Au dessus de 3,5 m, les saillies sont autorisées, avec un maximum de 50 cm de la verticale.
UB7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	Si la construction est d'une hauteur inférieure à 9 m à l'égout du toit : elle peut être implantée sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Au-delà d'une bande de 8 m mesurée parallèlement à la voie, l'implantation sur les limites séparatives n'est possible qu'au rez-de-chaussée. Aux étages, elles doivent respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux dites limites. Dans la bande des 8 m prise parallèlement à la voie, si les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être distantes d'au moins 2 m. Si la construction est d'une hauteur supérieure à 9 m à l'égout du toit: elle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur de tout point de la construction.
UB8 – Implantation de constructions sur une même propriété	Deux bâtiments non jointifs devront être séparés par une distance minimale de 4 mètres, y compris pour les piscines. Pour les annexes (cuisines, sanitaires, débarras, garage,...), cette distance est ramenée à 2 mètres.
UB 9 – Emprise au sol des constructions	Emprise toute nouvelle construction $\leq 80\%$

UB 10 – Hauteur maximale	Hauteur maxi=14 mètres (He) et 16 mètres (Hf) Nombre maxi de niveau : 5
UB 12 – Stationnement	une place par logement pour les immeubles d'habitation à usage collectif,
UB 13 – Espace libre / Plantations	Aire de stationnement plantée : 1 arbre pour 4 places 1 arbre haute ou moyenne futaie pour 100 m²

3.4.2 Contraintes juridiques

Pas d'objet

4 Le projet

4.1 Situation du terrain et caractéristique général du bâti

Commune	Tsingoni	
Propriétaire terrain	SIM	
Titre	T 2353	
Superficie emprise du projet	2 980 m ²	
Programme souhaité	Logements locatifs Intermédiaires	
Typologie du bâti	<ul style="list-style-type: none">▪ Semi-collectif▪ Collectif▪ Individuel▪ Individuel en bande▪ Autres	oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

4.2 Programme

4.2.1 Surface :

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

4.2.2 Nombre et typologie des logements

- LLI : à préciser, sur la base d'une hypothèse de 12 logements.
- Typologie : de 1 T2, 5 T3, 5 T4, 1 T5

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

4.2.3 Espaces communs :

Afin d'éviter des charges trop lourdes (Femmes de ménages, électricité, etc...), les espaces communs, escaliers, coursives,... les couloirs communs sont à proscrire. Il sera privilégié des entrées et dessertes par groupe de logement.

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

4.2.4 Réflexion sur l'aménagement général du lotissement :

L'adaptation aux particularités du terrain sera privilégiée :

- L'adaptation du projet au site

4.2.5 Autres programmes

Le maître d'ouvrage souhaite :

- Espaces verts : oui non
- Jardin privatif : oui non - sur logements en rdc, si possible
- Interphone : oui non
- Climatisation : oui non - prévoir les attentes
- Alarme, sécurité : oui non
- Clôture : oui non - sécuriser le bâtiment des intrusions

4.2.6 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 +

4.3 Images – perspectives

4.3.1 Densification 12 logements



4.4 Coût estimatif du projet – Bilan prévisionnel

4.5 Coût objectif

Le coût de construction (VRD et superstructure) devra être de **1 350 €/m² (surface utile)** pour le logement locatif intermédiaire.

Le coût prévisionnel des travaux (VRD et superstructure) : 1 506 000,00€

4.6 Planning prévisionnel

- Durée des études : **6 mois**
- Durée des travaux ; **12 mois**

5 Annexes

5.1 Cahier des charges SIM

5.2 Mayénergie

5.3 Risques naturels

5.3.1 Inondation

5.3.2 Mouvement de terrain

5.4 Recollement

5.4.1 Assainissement

5.4.2 Eau potable

5.4.3 Télécom

5.4.4 EDM