

# **OPERATION « LES JARDINS » (Commune de Pamandzi)**

**CONSTRUCTION DE 30 LOGEMENTS SOCIAUX ET DE 2 LOCAUX  
D'ACTIVITES**

## **PROGRAMME**

Octobre 2011



SOCIETE IMMOBILIERE DE MAYOTTE

Service Maître d'ouvrage :

Société Immobilière de Mayotte  
Place Mariage BP 91  
97600 Mamoudzou

# SOMMAIRE

1	Préambule.....	3
2	Caractéristiques du site.....	3
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 .....	8
3.1	Situation du terrain et caractéristique général du bâti .....	8
3.2	Programme .....	9
3.2.1	Surface :.....	9
3.2.2	Nombre et typologie des logements .....	9
3.2.3	Règles particulières de conception :.....	9
3.2.4	Autres programmes .....	10
3.2.5	Qualité des prestations attendues .....	10
3.2.6	Recommandations techniques .....	10
3.3	Coût objectif.....	11
3.4	Planning prévisionnel.....	11
4	Annexes.....	12
4.1	Cahier des charges SIM.....	12
4.2	Chartre Mayénergie.....	12
4.3	Tableau de surfaces SIM .....	12

# 1 Préambule

Le projet « Les Jardins » se situe sur lotissement SIM nommé « Les Jardins » à Pamandzi, sur la rue du SMIAM, en face du stade municipal.



L'opération « Les Jardins » consiste à démolir 5 maisons individuelles pour construire 32 logements sociaux, dont 18 LLTS<sup>1</sup> et 12 PLS<sup>2</sup> ainsi que 2 locaux de commerces ou d'activités.

## 2 Caractéristiques du site

La construction de ces bâtiments d'habitation semi-collective s'inscrit dans une opération globale de densification du lotissement SIM, qui vise à une meilleure occupation du sol, dans l'objectif d'un rendement foncier urbain plus adapté au contexte actuel.

L'opération PEGASE (8 logements LLS) constitue la première tranche de cette densification. Les travaux ont commencé en septembre 2011 pour une durée de 12 mois.

Le plan (à droite) indique la répartition des typologies de logements attendu sur le lotissement. Cette répartition peut être flexible : le maître d'œuvre pourra proposer sa disposition des logements (PLS et LLTS), en cohérence avec les exigences prescrites au 3.2 de ce présent programme.



Plan de principe

<sup>1</sup> LLTS : Logements Locatifs Très sociaux

<sup>2</sup> PLS : Prêt Locatif Social

## 2.1 Réseaux

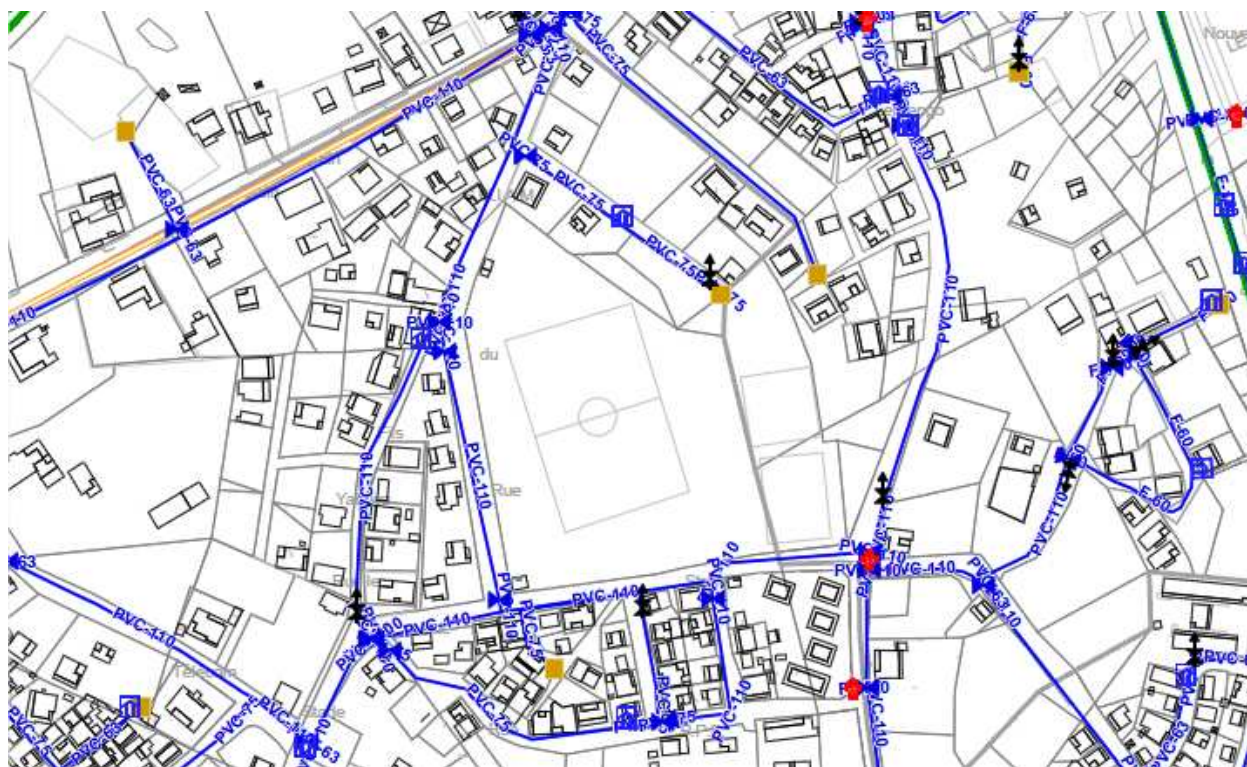
### 2.1.1 Assainissement

Il n'existe pas encore de réseau d'assainissement public dans le village de Pamandzi. Le projet PEGASE prévoit la construction d'une STEP qui sera dimensionnée pour tout le lotissement (8 LLS + 18 LLTS + 12 PLS et deux locaux d'activités). Les études relatives à cette station débiteront en novembre 2011.

Il doit être prévu un passage de 5 mètres minimum de largeur afin permettre un accès pour l'entretien de la STEP. L'emplacement de cette STEP devra faciliter le raccordement dans le futur proche au réseau d'assainissement public.

### 2.1.2 Eau potable

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



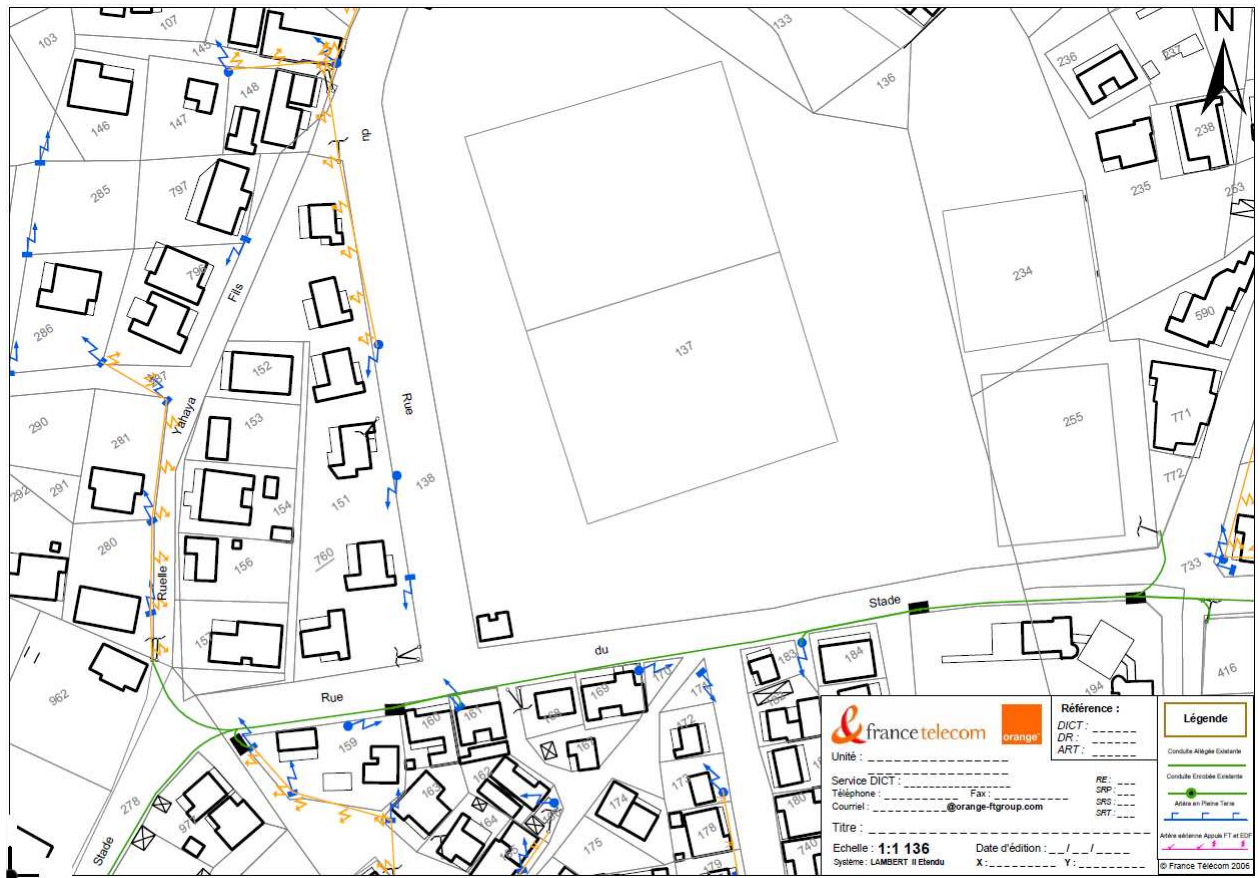
### 2.1.3 Réseaux EDM / Puissance électrique

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

Le projet se raccordera par un départ dédié à partir du poste Stade.

## 2.1.4 Réseaux Télécom

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

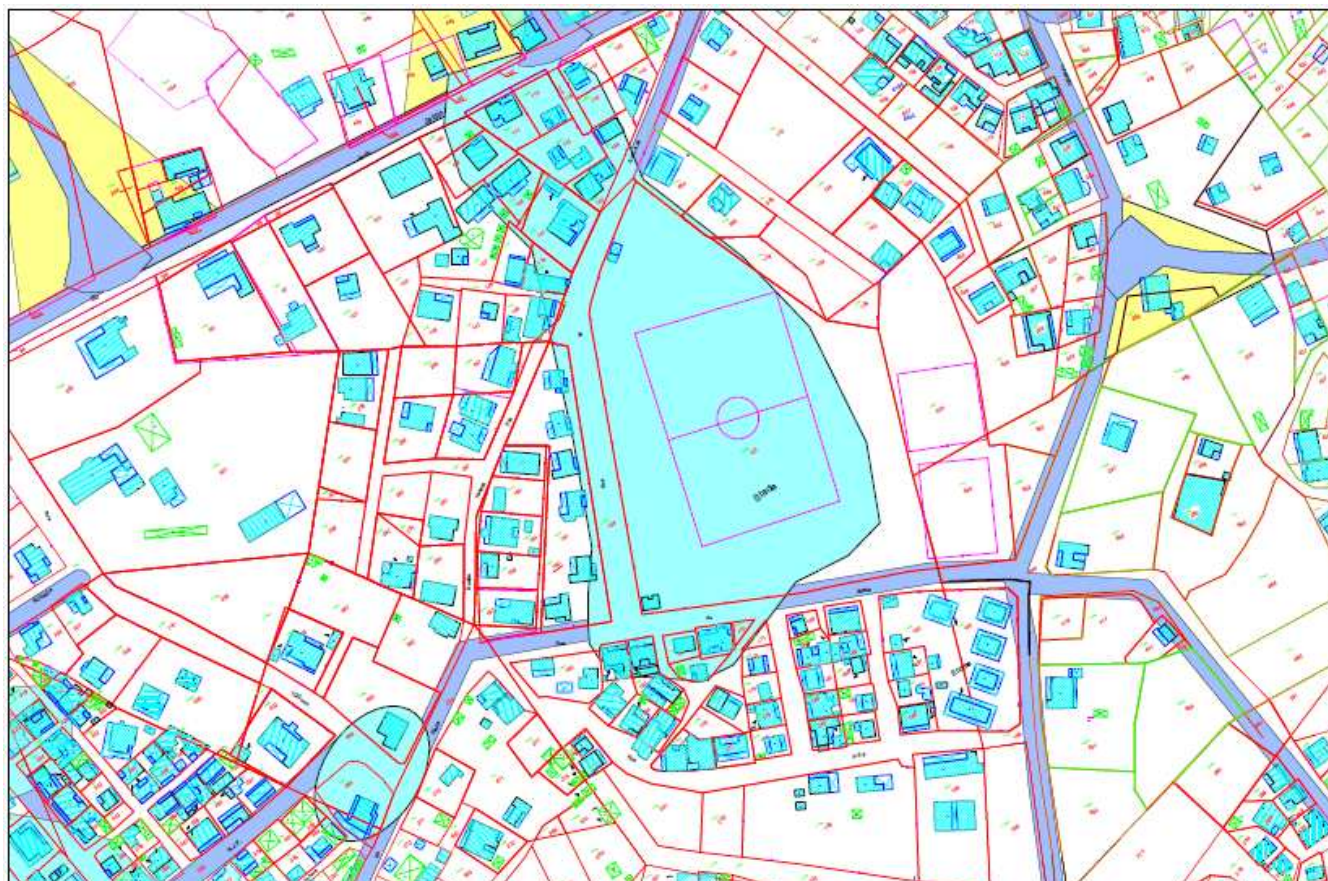


## 2.2 Les risques naturels

### 2.2.1 Inondation

Le site du projet est légèrement touché par un aléa « moyen » en inondation, le long de rue du SMIAM sur une bande de 4,5 mètres en moyenne.

Le maître d'œuvre respectera les exigences liées à cet aléa si les emprises des bâtiments sont localisées sur cette bande.



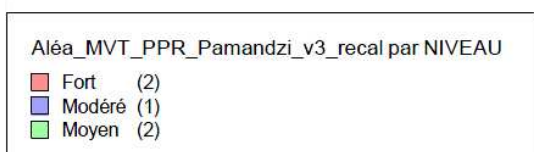
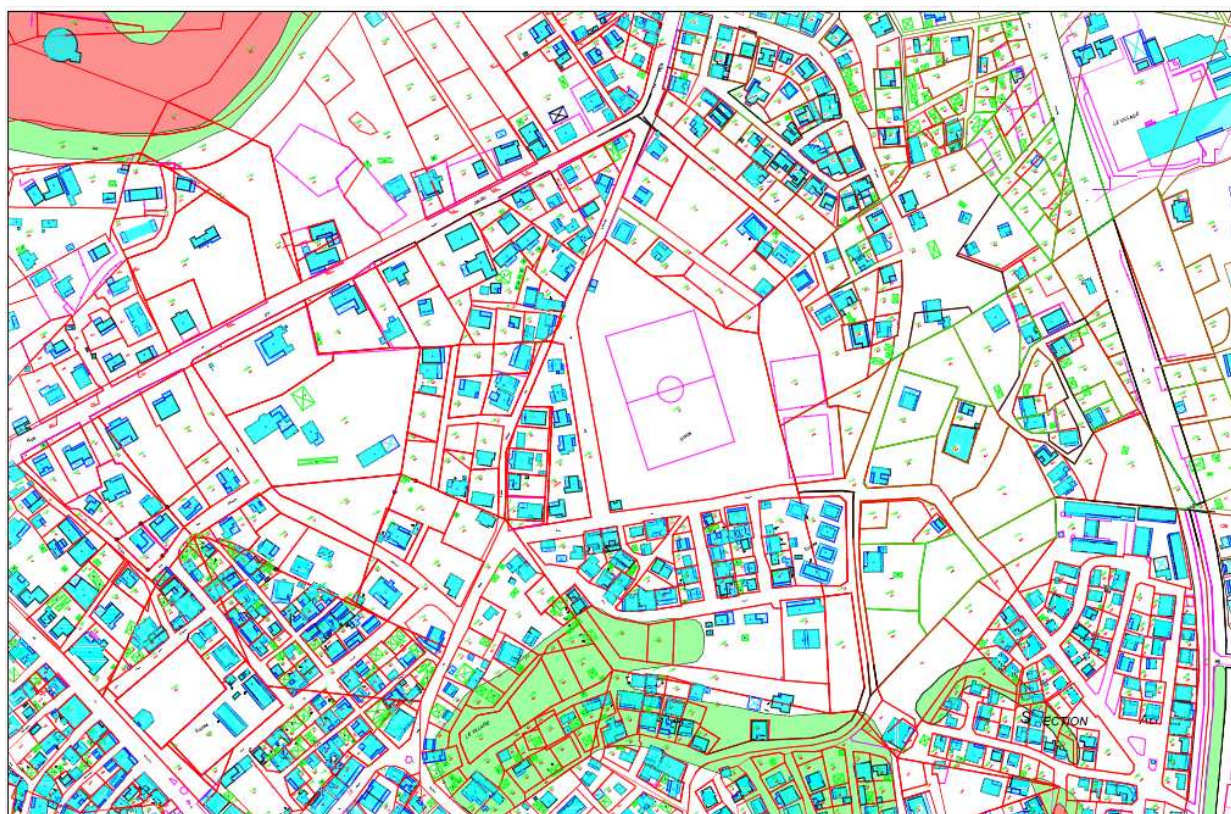
Aléa\_inon\_PPR\_Pamandzi\_février par NIVEAU

- Faible (1)
- Fort (2)
- Moyen (1)

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 UA. Il s'agit d'une zone à vocation à proposer une mixité des fonctions de centre ville.

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
UA3 – 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).
UA6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement du domaine public ou avec un recul minimal de <b>2 m</b> . Les saillies sont autorisées au droit de la façade au dessus de 3,2 m sur un débord maximal de 1,2 m
UA7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	Toute nouvelle construction doit s'aligner sur les limites séparatives latérales ou observer un recul minimal de <b>3 m</b> sur une des limites séparatives latérales. Les annexes d'une superficie maximale de 12 m <sup>2</sup> peuvent s'implanter à l'alignement d'une ou plusieurs limites séparatives (latérale et/ou de fond de parcelle).
UA8 – Implantation de constructions sur une même propriété	Respecter une distance <b>d'au moins 2,40 m</b> de façade à façade.
UA9 – Emprise au sol des constructions	Emprise toute nouvelle construction $\leq 70\%$ de la superficie de la parcelle.
UA10 – Hauteur maximale	<b>Hauteur maxi=30 mètres</b>
UA12 – Stationnement	<b>une place par logement</b> pour les immeubles d'habitation à usage collectif,
UA13 – Espace libre / Plantations	<b>Au moins 15%</b> de la superficie de la parcelle doit être planté afin de maintenir les sols.

## 3 Le projet

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

<b>Commune</b>	Mamoudzou	
<b>Propriétaire terrain</b>	SIM	
<b>Titre</b>	T 2128	
<b>Superficie emprise du projet</b>	2 625m <sup>2</sup>	
<b>Programme souhaité</b>	Logements locatifs Intermédiaires	
<b>Typologie du bâti</b>	<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"/>

## 3.2 Programme

### 3.2.1 Surface :

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

### 3.2.2 Nombre et typologie des logements

- **LLTS :**
  - hypothèse de 18 logements.
  - Typologie : de 1 T2 (55 m<sup>2</sup>), 7 T3 (75m<sup>2</sup>), 8 T4 (98 m<sup>2</sup>), 2 T5 (105 m<sup>2</sup>)
- **PLS :**
  - hypothèse de 12 logements.
  - Typologie : de 1T2 (55 m<sup>2</sup>), 4 T3 (75 m<sup>2</sup>), 6 T4 (98 m<sup>2</sup>), 1 T5 (105 m<sup>2</sup>)
- **LOCAUX DE COMMERCES OU D'ACTIVITES**
  - hypothèse de 2 locaux.
  - Typologie : 2 espaces de 50 m<sup>2</sup> finition brute avec vitrine sur rue.

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

***Nota : les surfaces indiquées sont aménageables en fonction du projet, cependant la surface habitable d'une chambre devra être de 11 m<sup>2</sup> minimum..***

### 3.2.3 Règles particulières de conception :

La conception devra impérativement prendre compte des spécificités suivantes :

- hauteur des bâtiments :
  - bien que le PLU prévoie une hauteur maximale de 30 mètres, cette opération se limitera au R+3.
  - une discontinuité est attendue au niveau du faîtage des bâtiments afin d'éviter l'effet « bloc ».
  - une montée en R+4 est tolérée si et seulement si la desserte du dernier niveau se fait à l'intérieur du logement (duplex).
- dissociation des bâtiments PLS et LLTS (emprise différente),
- conservation des plantations existantes,
- sécurisation des logements,
- diminution de la minéralisation et favorisation de la perméabilité du sol,
- embellissement du site par différentes plantations divers (palmiers, ylang-ylang, arbres du voyageur, arbres fleuris,..)

Selon des études sociologiques sur le mode d'habité de la famille mahoraise, une liaison entre la cuisine, l'entrée et la varangue est à privilégier :

- 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.

### 3.2.4 Autres programmes

Le maître d'ouvrage souhaite :

- Espaces verts :                    oui  non  conservation de l'existant
- Jardin privatif :                    oui  non  sur logements en rdc, si possible
- Interphone :                    oui  non  si besoin
- Climatisation :                    oui  non  prévoir attente climatisation+évacuation
- Ascenseur :                    oui  non  prévoir cage d'escalier si besoin
- Alarme, sécurité :                    oui  non
- Clôture                    oui  non
- Boîtes aux lettres :                    oui  non
- Local poubelle :                    oui  non  côté rue afin de faciliter le ramassage

### 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.

- 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 locatif très social
- **1 300 €/m<sup>2</sup> (surface utile)** pour les logements en prêt locatif social
- **1 000 €/m<sup>2</sup> (surface utile)** pour les locaux d'activités

**Le coût prévisionnel des travaux (VRD et superstructure) : 3 784 900 €**

### **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**