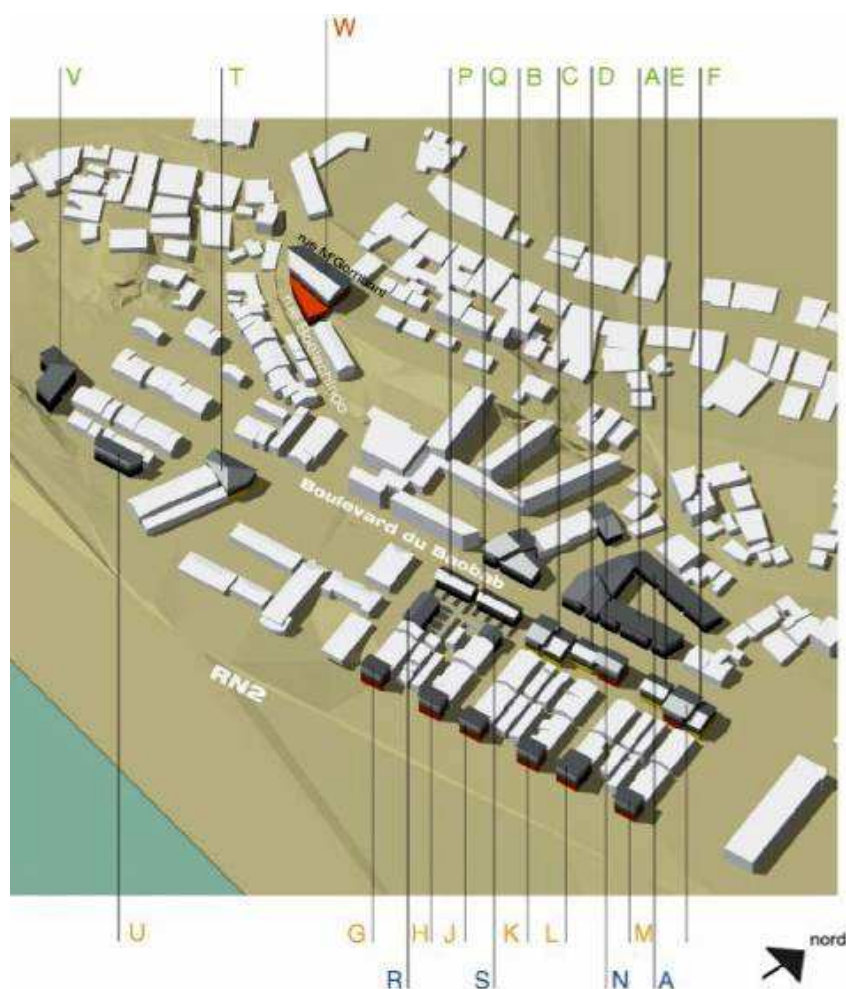


OPERATION M'GOMBANI APOLLO (Anru Tranche 2)

CONSTRUCTION DE 34 LOGEMENTS, 4 COMMERCES et 5 LOCAUX D'ACTIVITE

PROGRAMME

Avril 2011



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE MAYOTTE

Service Maîtrise d'ouvrage

Société Immobilière de Mayotte
Place Mariage BP 91
97600 Mamoudzou

SOMMAIRE

1	Préambule.....	3
2	Localisation	3
2.1	Les contraintes.....	8
2.1.1	Contraintes urbanistiques (PLU).....	8
3	Le projet	9
3.1	Programme	9
3.1.1	Surface :.....	9
3.1.2	Nombre et typologie des logements	9
3.1.3	Parking :	9
3.1.4	Réflexion sur l'aménagement général du lotissement :	9
3.1.5	Autres programmes	9
3.1.6	Qualité des prestations attendues	10
3.1.7	Recommandations techniques	10
3.2	Coût objectif.....	11
3.3	Planning prévisionnel	11
4	Annexes	12
4.1	Cahier des charges SIM.....	12
4.2	Mayénergie.....	12
4.3	Risques naturels.....	12
4.3.1	Inondation.....	12
4.3.2	Mouvement de terrain	12
4.4	Recollement.....	12
4.4.1	Assainissement	12
4.4.2	Eau potable	12
4.4.3	Télécom	12
4.4.4	EDM	12

1 Préambule

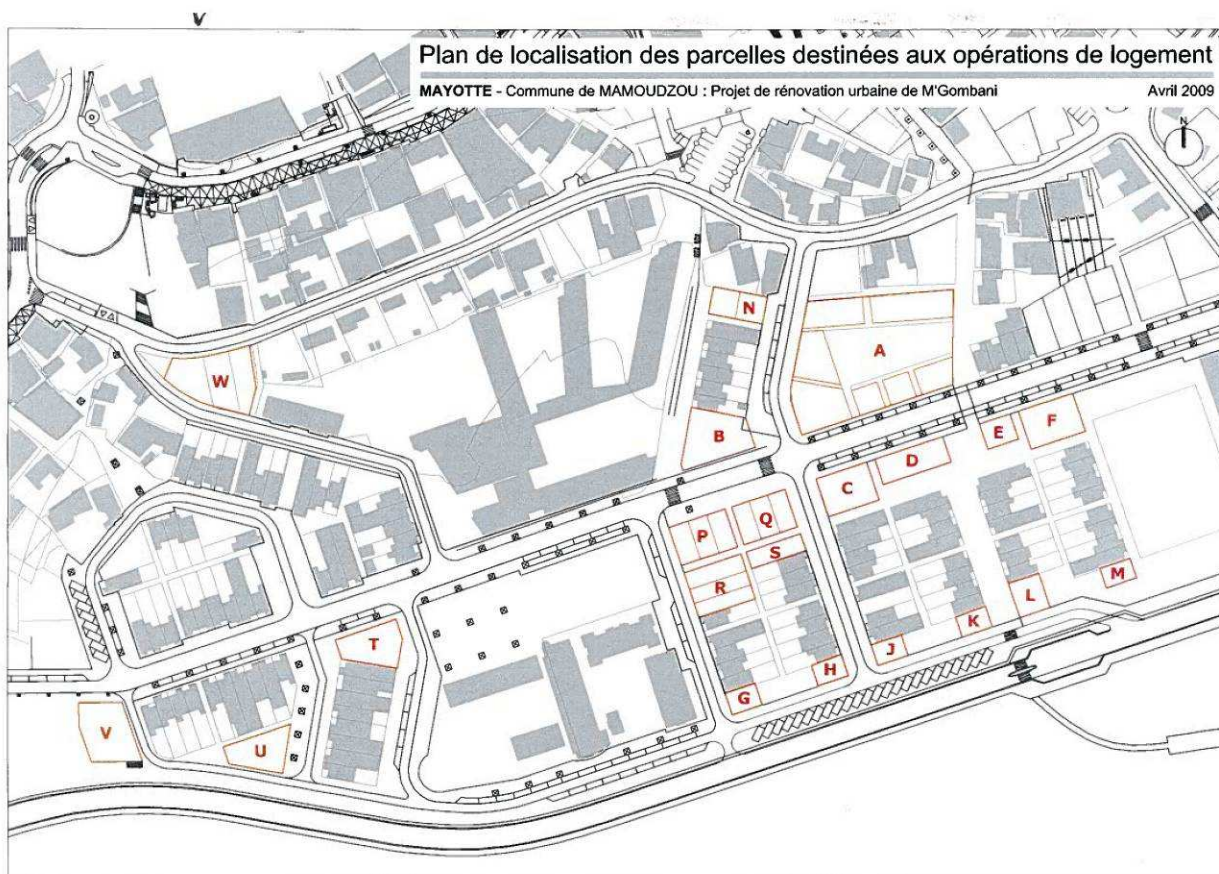
Pour répondre au besoin en logement sur l'île, la SIM a relancé sa production de logements locatifs en 2009. En 2010-2011, elle va mettre en chantier 150 logements locatifs intermédiaires, 200 logements locatifs sociaux et entre 60 et 80 logements en accession sociale à la propriété.

L'opération M'gombani Apollo est incluse dans cette programmation. Elle représente la seconde phase d'une construction en 3 phases :

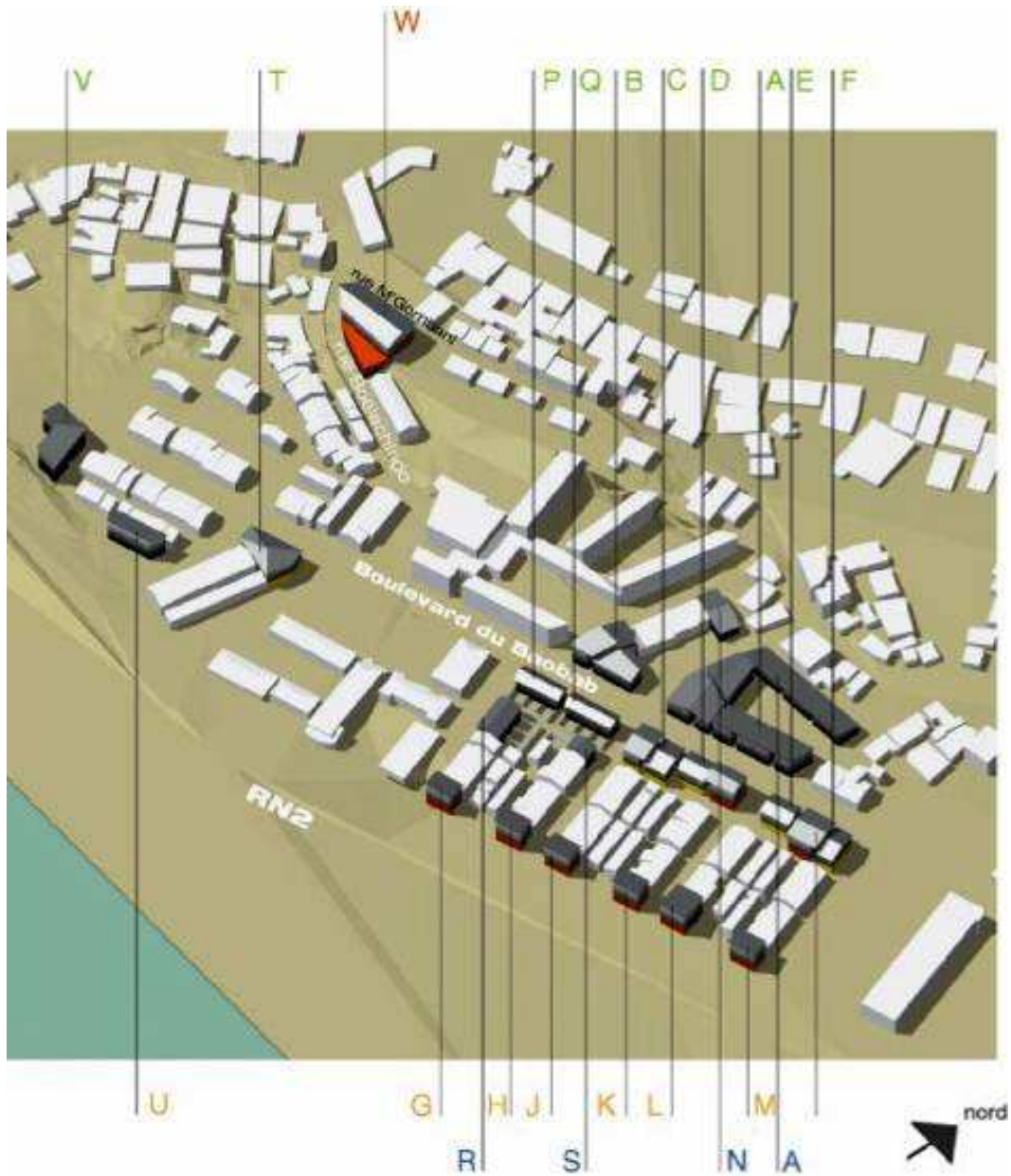
- phase 1 : Opération M'gombani Gemini, sur l'îlot A et B (42 logements)
- phase 2 : Opération M'gombani Apollo, sur les îlots C, D, E, F et T
- phase 3 : Opération M'gombani Mercures, sur les îlots G, H, J, K, L, M et U.

Le projet APOLLO consiste à construire un ensemble de **34 logements locatifs sociaux, 5 locaux d'activité (bureaux) et 4 commerces** (voir répartition au paragraphe 3.1.2).

2 Localisation



Rappel : les parcelles concernées par le projet Apollo: **C, D, E, F et T**



Représentation graphique des îlots

3 Caractéristiques du site

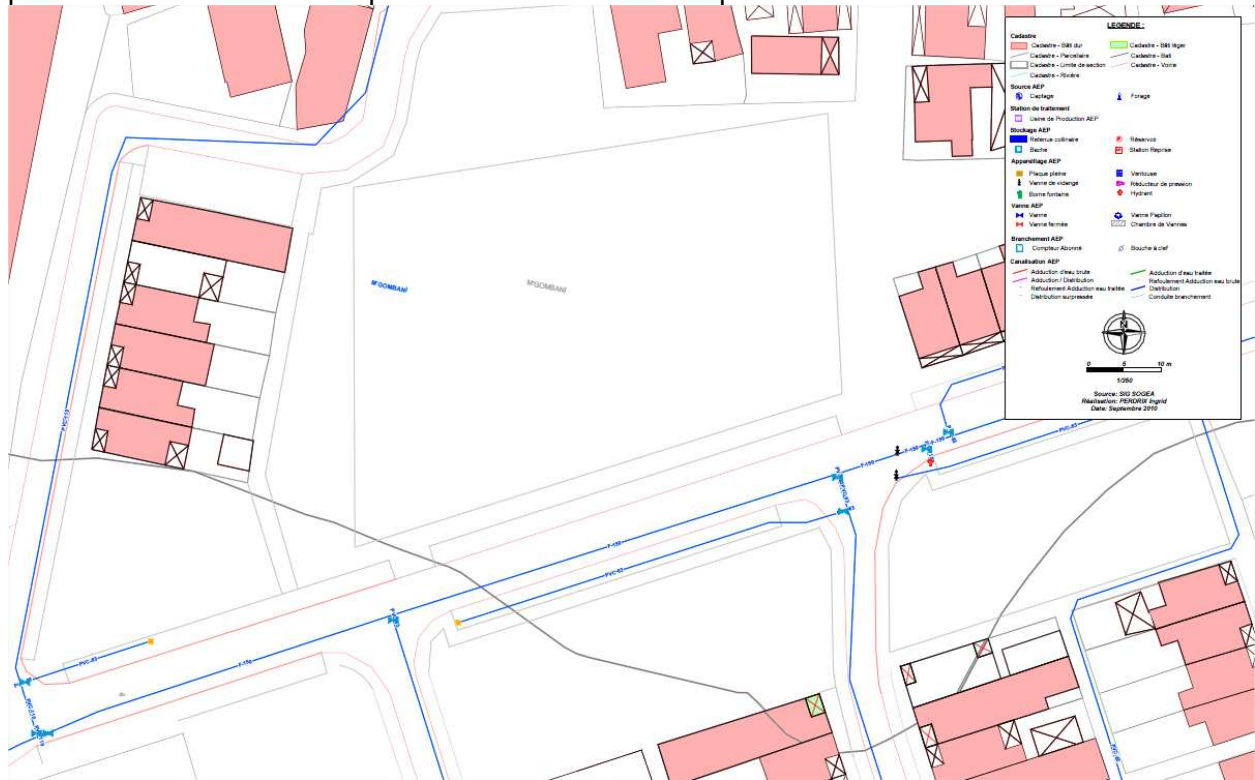
3.1 Réseaux

3.1.1 Assainissement

Le réseau d'assainissement de l'opération sera raccordé sur le réseau urbain existant.

3.1.2 Eau potable

Le site est alimenté par un réseau de distribution en eau potable. Un tuyau de distribution d'eau potable traversant l'avenue permettrait de raccorder l'opération.



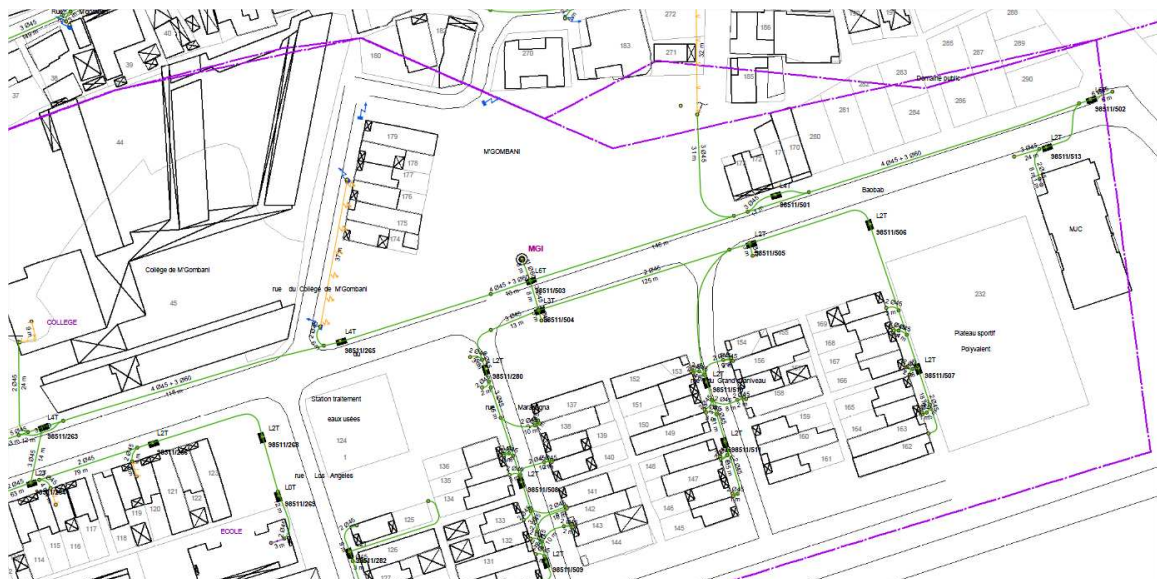
Extrait SIG SIEAM

3.1.3 Réseaux EDM / Puissance électrique

Selon EDM, un départ dédié depuis le poste Maracagna est à inclure dans l'opération.

3.1.4 Réseaux Télécom

Le site est desservi par le réseau France télécom sur le long de l'avenue du baobab.

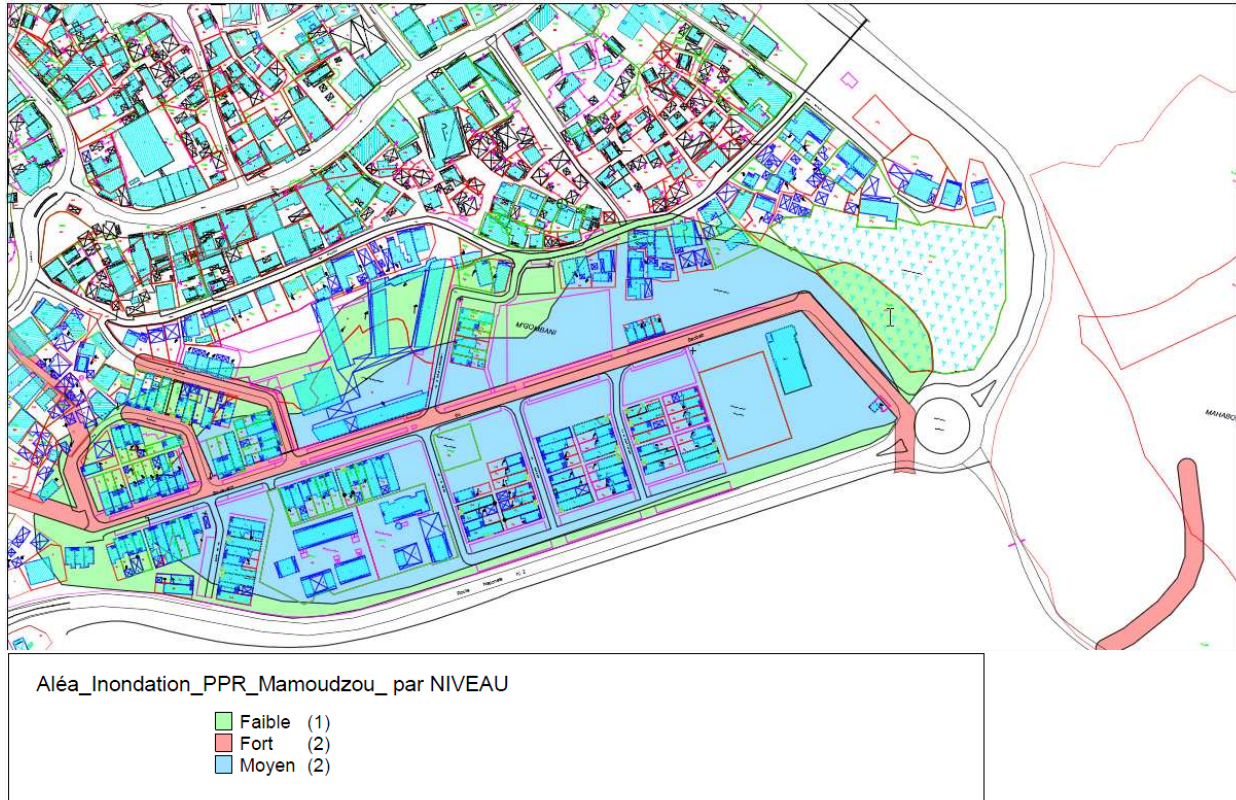


3.2 Les risques naturels

3.2.1 Inondation

Le site du projet est concerné par un aléa Inondation de niveau « MOYEN » (cf plan PPR ci-après).

Pour pallier à ce risque, le concepteur prendra en compte la rehausse du plancher bas du (des) bâtiment (s) de 0.70 m sur cette zone.



Extrait PPR 2010

3.2.2 Mouvement de terrain

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



Aléa_MVT_PPR_Mamoudzou_recalé_par NIVEAU

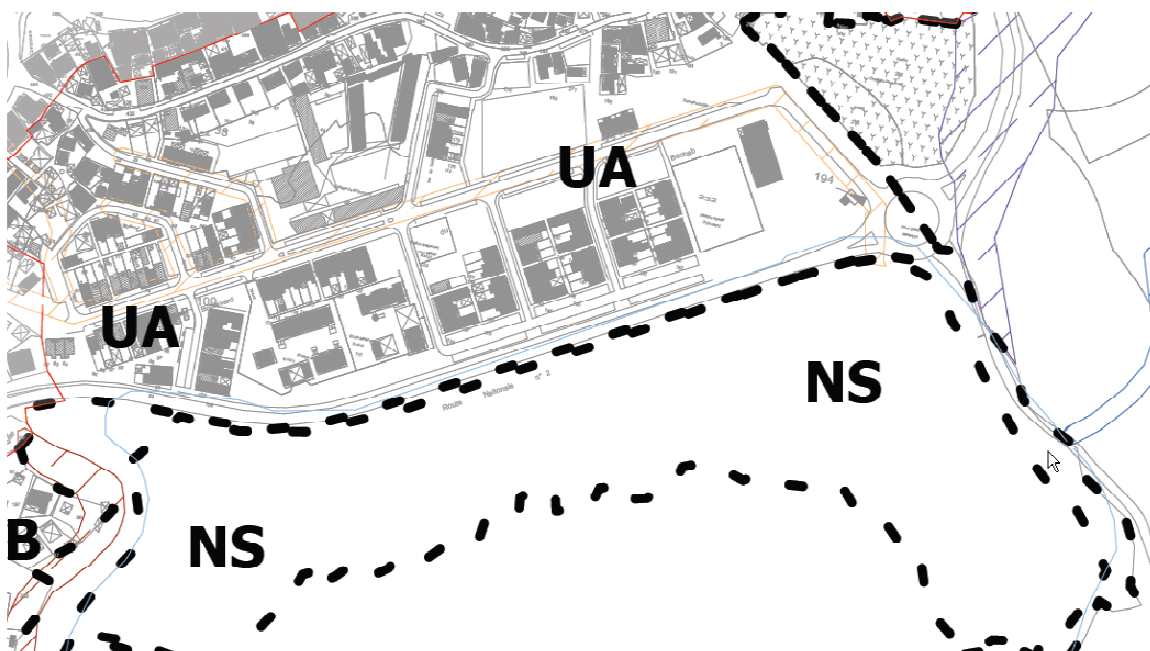
- Fort (3)
- Modéré (1)
- Moyen (3)

Extrait PPR 2010

3.3 Les contraintes

3.3.1 Contraintes urbanistiques (PLU)

Le terrain se trouve en zone urbaine classée UA, Cette zone correspond au centre ville dense de Mamoudzou.



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.

4 Le projet

4.1 Programme

4.1.1 Surface :

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

4.1.2 Nombre et typologie des logements

- L'étude de faisabilité fait ressortir un potentiel de 34 logements dont **16 LLS et 18 LLTS**. **Une tolérance de 5%** est acceptée.
- Typologie: 3 T2, 14 T3, 14 T4, 3 T5.

REPARTITION DES LOGEMENTS - Etude de faisabilité							
Ilot	LLS	LLTS	LLI	ACTIVITE	COMMERCE	Total	
TRANCHE 2	C	8		3		11	
	D		8	1	1	11	
	E	3		1	1	5	
	F		10		3	1	14
	sous total T2a	11	18	0	8	4	41
	T	5					5
	sous total T2b	5	0	0	0	0	5
	16	18	0	8	4	46	

4.1.3 Parking :

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

Commerces : Le nombre de stationnement est de 1 place pour 50 m² de SHON pour un commerce dont la SHON est comprise entre 100 m² et 500 m².

Activités : Le nombre de place de stationnement est de 1 place pour 50 m² de SHON.

4.1.4 Réflexion sur l'aménagement général du lotissement :

L'adaptation aux particularités du terrain sera privilégiée :

- Une attention particulière sur les stationnements
- Une conservation des plantations existantes,

4.1.5 Autres programmes

Le maître d'ouvrage souhaite :

- Espaces verts : oui non
- Jardin privatif : oui non - sur logements en rdc, si possible
- Interphone : oui non - sur l'entrée de chaque logement
- Digicode : oui non - sur le portail d'entrée principale collective
- Climatisation : oui non
- Alarme, sécurité : oui non
- Clôture : oui non - sur le pourtour de la résidence

4.1.6 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 (luxé).
- MAYENERGIE
- MAYENERGIE +

4.1.7 Recommandations techniques

- **Structure :**
 - Système structure porteuse poteau/poutre B.A.,
 - Structure métallique envisageable (Attention chantier propre et coût)
 - Structure bois envisageable (Attention coût)
 - Charpente traditionnelle bois ou métal,
- **Remplissage :**
 - Remplissage en BTC (brique de terre compressée) appréciée,
 - 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 (coût),
- 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.

4.2 Coût objectif

Le coût de construction (VRD et superstructure) devra être de **1 250 €/m² (surface utile)** pour le logement locatif social.

Le coût prévisionnel des travaux (VRD et superstructure) : 4 921 439.00 € HT

4.3 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