

OPERATION TERRASSE-TAMARIN

CONSTRUCTION DE 29 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	Réseaux	4
3.1.1	Assainissement	4
3.1.2	Eau potable	4
3.1.3	Réseaux EDM / Puissance électrique.....	5
3.1.4	Réseaux Télécom	5
3.2	Les risques naturels	6
3.2.1	Inondation.....	6
3.2.2	Mouvement de terrain	6
3.3	Les contraintes.....	7
3.3.1	Contraintes urbanistiques (PLU).....	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	Parking :	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
4.2.7	Recommandations techniques	9
4.3	Images - perspectives	10
4.4	Coût objectif	12
4.5	Planning prévisionnel	12
5	Annexes.....	13
5.1	Cahier des charges SIM.....	13
5.2	Mayénergie.....	13
5.3	Risques naturels.....	13
5.3.1	Inondation.....	13
5.3.2	Mouvement de terrain	13
5.3.3	Fiche M	13
5.4	Recollement.....	13
5.4.1	Assainissement	13
5.4.2	Eau potable	13
5.4.3	Télécom	13
5.4.4	EDM	13

1 Préambule

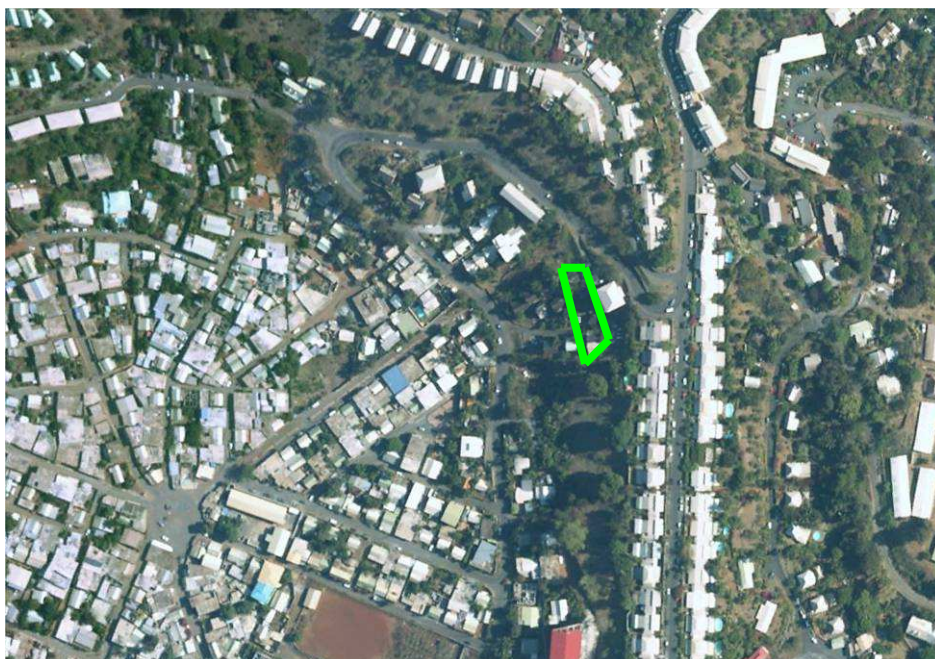
Pour répondre au besoin en logement sur l'île, la SIM a relancé sa production de logements locatifs en 2009. En 2010-2011, elle va mettre en chantier 150 logements locatifs intermédiaires, 200 logements locatifs sociaux et entre 60 et 80 logements en accession sociale à la propriété.

L'opération Tamarin est incluse dans cette programmation. Le projet consiste à démolir 4 maisons individuelles appartenant à la SIM pour construire soit un ensemble mixte de 29 logements, dont 21 logements intermédiaires et 8 locatifs sociaux.

Une étude sera menée sur l'ensemble du lotissement qui regroupe 11 logements démolies à terme, pour laisser place à du logement locatif. Le projet s'inscrit dans ce programme en 1^{ère} phase. Le potentiel de la 2^{ème} phase devra être étudié.

2 Localisation et accès

Le projet Tamarin se situe sur un terrain appartenant à la SIM à Mamoudzou.



Il existe deux accès au site à partir de la montée de Cavani vers les 100 villas (cf image précédent):

- par le biais d'une impasse réalisée par des opus en pierre (repère A). Il s'agit d'un accès avec une forte pente accessible depuis la partie basse de la rue,
- par une petite ruelle en impasse en partie haute du site repère B).

Pour améliorer les accès, 2 mesures ont été envisagées :

1. Un parking enterré va permettre de réduire le dénivelé et améliorer l'accès par la voie A.
2. Le débouché sur le CCD 14 sera aménagé pour permettre un accès réglementaire.

3 Caractéristiques du site

3.1 Réseaux

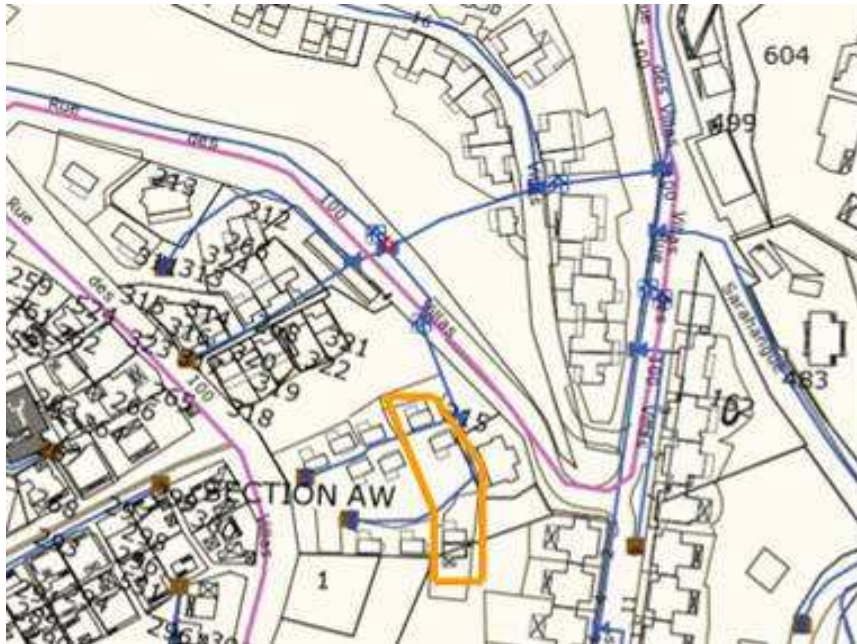
3.1.1 Assainissement



Une bouche d'assainissement localisée sur la parcelle du projet, permettra de raccorder l'opération au réseau public.

3.1.2 Eau potable

Le site est alimenté par un réseau de distribution en eau potable. Le projet ne présente aucun problème de pression ou de débit au bout du réseau du fait que la parcelle se trouve en partie basse du réservoir général.



Extrait SIG SIEAM

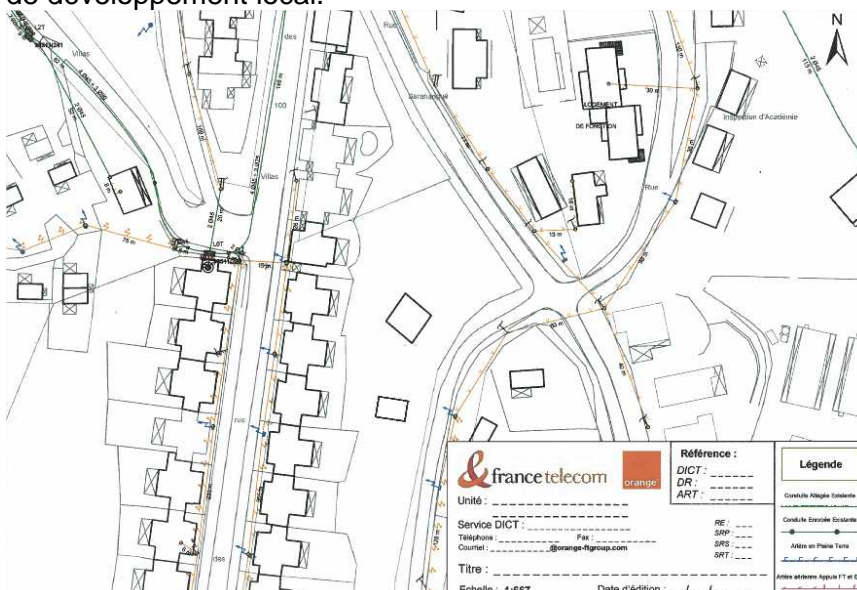
3.1.3 Réseaux EDM / Puissance électrique

Selon EDM, la puissance disponible sur le poste existant à proximité, néanmoins une création de départ dédié est à prévoir par SIM même si l'envergure du projet devrait aboutir à la création d'un nouveau poste

3.1.4 Réseaux Télécom

Le réseau actuel à proximité du site est mixte site: aérien et enterré. Selon l'économie du projet, on pourra passer en sous-terrain à partir de la L2T localisée sur la rue des 100 villas.

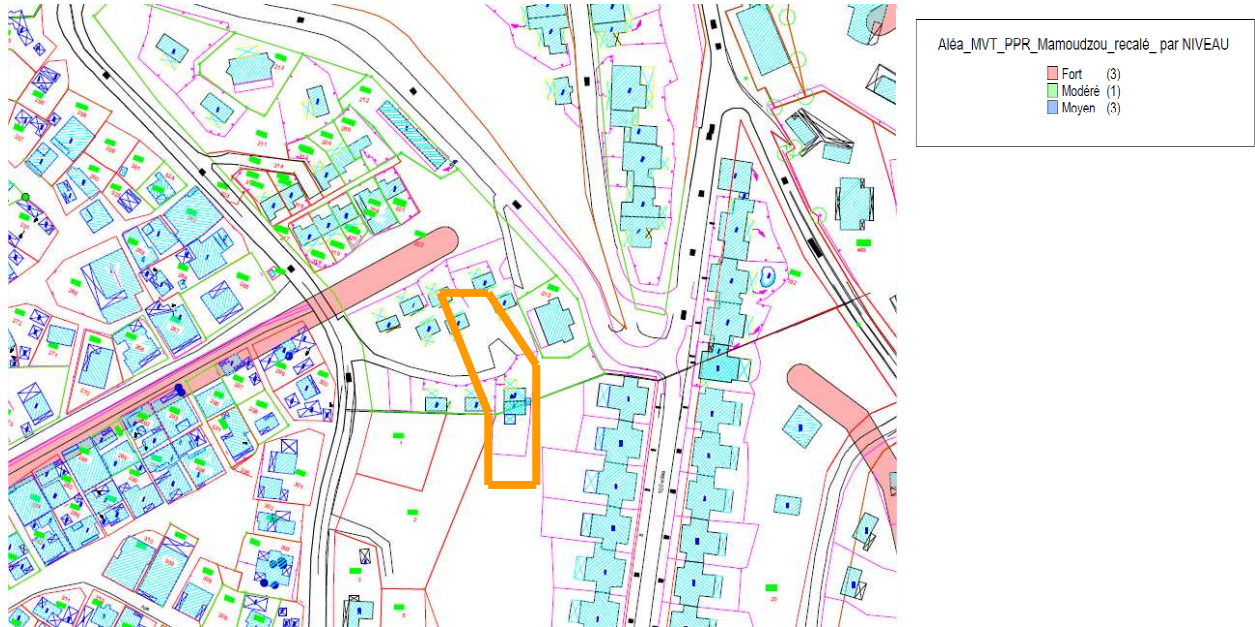
France Télécom préconise l'enfouissement des réseaux quand c'est possible pour prendre en compte certaines limites (vents forts, usage de la fibre optique,...) et aussi pour une démarche de développement local.



3.2 Les risques naturels

3.2.1 Inondation

Le site du projet est concerné par un aléa fort « Inondation » du à la ravine. Il conviendra respecter la règle de distance.



Extrait PPR 2010

3.2.2 Mouvement de terrain

Le site du projet est classé en aléa MOYEN. Une petite partie de la parcelle est classée en aléa FORT à cause du terrassement d'un particulier en partie basse.

Une étude de sol a été lancée par la SIM afin d'établir un dossier d'étude de levé des risques sur cette zone. Le BRGM a été consulté et nous fournira son expertise pour mi-mai.

Si la zone est déclassée d'aléa fort en moyen/modéré, le concepteur devra appliquer les prescriptions de la fiche M (ci-joint en annexes).

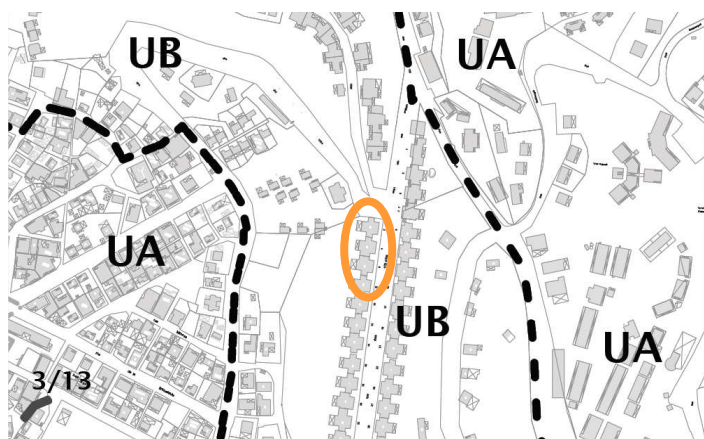


Extrait PPR 2010

3.3 Les contraintes

3.3.1 Contraintes urbanistiques (PLU)

Le terrain se trouve en limite de zone urbaine classée UB, c'est-à-dire un secteur urbanisé sur les pentes de Mamoudzou et des villages. Ce sont des zones à fonction urbaine mixte à dominante habitat, où les usages agricoles et industriels sont exclus.



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 UB	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	2 possibilités : - Disposition en mitoyen l'une de l'autre ou, - respecter une distance d'au moins 2 m de façade à façade
UB 9 – Emprise au sol des constructions	Emprise toute nouvelle construction $\leq 70\%$
UB 10 – Hauteur maximale	Hauteur maxi=10 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 20% de la superficie de la parcelle doit être planté afin de maintenir les sols.

4 Le projet

4.1 Situation du terrain et caractéristique général du bâti

Commune	Mamoudzou	
Propriétaire terrain	SIM	
Titre		
Superficie emprise du projet	2 500 m ²	
Programme souhaité	Logements locatifs Intermédiaires	
Typologie du bâti	<ul style="list-style-type: none">▪ Semi-collectif▪ Collectif▪ Individuel▪ Individuel en bande▪ Autres	<ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/><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"/>

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 :**
 - hypothèse de 21 logements.
 - Typologie : de 2 T2, 8 T3, 9 T4, 2 T5
 - 2 villas de standing pourraient venir compléter le programme
- **LLTS:**
 - hypothèse de 8 logements.
 - Typologie : de 1 T2, 3 T3, 3 T4, 1 T5

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

4.2.3 Parking :

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 :

- Un travail d'aménagement et d'adaptation des deux accès aux logements
- Une attention particulière sur les stationnements
- Une conservation des plantations existantes,

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
- Alarme, sécurité : oui non
- Clôture : oui non - sur l'ensemble du lotissement

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 +

4.2.7 Recommandations techniques

- **Structure :**
 - Structure porteuse poteau/poutre B.A.,
 - Structure métallique envisageable (chantier propre, coût ?)
 - Structure bois envisageable (coût ?),
 - Charpente traditionnelle bois ou métal,
- **Remplissage :**
 - Remplissage en BTC apprécié,
 - 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 (attention coût),
- **Divers :**
 - Privilégier les menuiseries bois traditionnelles (nacco alu + sécurisation),
 - Menuiserie alu 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, 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.

4.3 Images - perspectives





4.4 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 social

Le coût prévisionnel des travaux (VRD et superstructure) : 3 218 250,00€

4.5 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

5.3.3 Fiche M

5.4 Recollement

5.4.1 Assainissement

5.4.2 Eau potable

5.4.3 Télécom

5.4.4 EDM