

OPERATION TOTOROZA III

CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS

PROGRAMME



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.....	4
3.1.4	Réseaux Télécom	4
3.2	Les risques naturels	4
3.2.1	Inondation.....	4
3.2.2	Mouvement de terrain	5
3.3	Les contraintes.....	5
3.3.1	Contraintes urbanistiques (PLU).....	5
3.3.2	Contraintes juridiques	5
4	Le projet	6
4.1	Situation du terrain et caractéristique général du bâti	6
4.2	Programme	6
4.2.1	Surface :.....	6
4.2.2	Nombre et typologie des logements	6
4.2.3	Espaces communs :	6
4.2.4	Réflexion sur l'aménagement général du lotissement :	6
4.2.5	Autres programmes	6
4.2.6	Qualité des prestations attendues	7
4.2.7	Recommandations techniques (possibilités)	7
4.3	Coût objectif	8
4.4	Planning prévisionnel	8
5	Annexes.....	9
5.1	Cahier des charges SIM.....	9
5.2	Mayénergie.....	9
5.3	Risques naturels.....	9
5.3.1	Inondation.....	9
5.3.2	Mouvement de terrain	9
5.4	Recollement.....	9
5.4.1	Assainissement	9
5.4.2	Eau potable	9
5.4.3	Télécom.....	9
5.4.4	EDM.....	9

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.

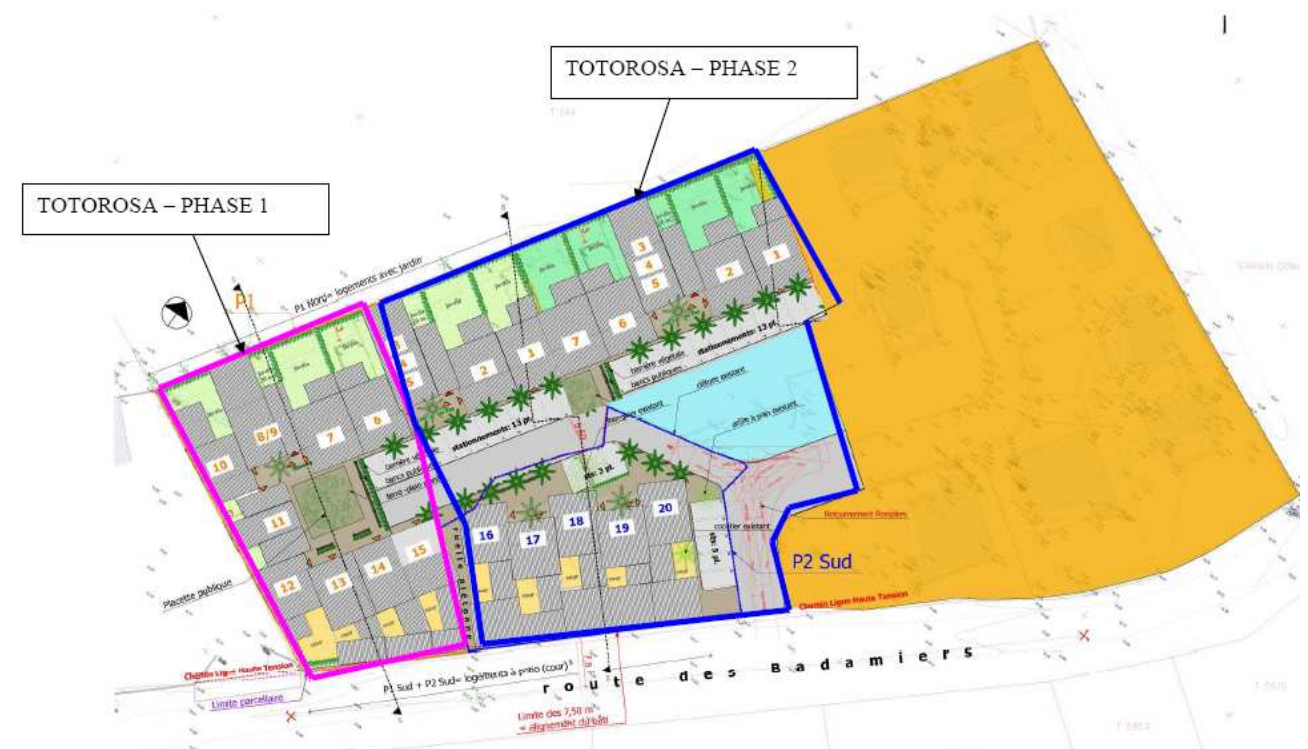
L'opération TOTOROZA 3 est incluse dans cette programmation. Le projet consiste à construire 20 logements intermédiaires sur une parcelle appartenant à la SIM.

Ces logements contribueront à une logique d'opération tiroir, c'est-à-dire reloger des locataires qui occupent d'autres logements SIM sur lesquels la société pourrait bâtir des projets plus denses afin de répondre à la demande.

2 Localisation et accès

Le projet Totoroza se situe sur un lotissement SIM localisé à Labattoir. Cette opération est la deuxième tranche d'une démarche de démolition-reconstruction de quelques maisons SIM pour construire un ensemble de plusieurs logements. Le site est bordé par la route des Badamiers.

L'accès au lotissement est unique, au milieu de la façade sur rue à l'Est. Au delà, la voie se scinde en deux pour distribuer les logements.



3 Caractéristiques du site

3.1 Réseaux

3.1.1 Assainissement

Sur cette opération, il sera mis en place un nouveau décanteur et le filtre planté présent sur le site et inactive jusqu'à lors, sera mis en service.

3.1.2 Eau potable

Le site est raccordé au réseau SIEAM depuis la route des Badamiers.

3.1.3 Réseaux EDM / Puissance électrique

Le réseau est en cours de renforcement suite à l'opération Totoroza-phase 1 (10 logements). Un départ BT va être financé par la SIM sur un nouveau poste co-financé par la CDM et EDM.

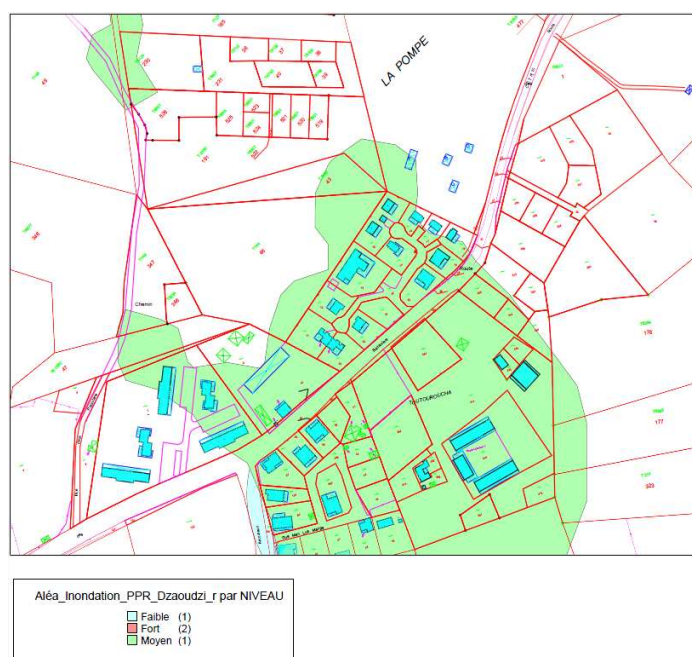
3.1.4 Réseaux Télécom

France Télécom est en train d'étudier l'uniformisation des projets Totoroza 2 et Totoroza 3 concernant la distribution du réseau Télécom. Les deux projets seront desservis via une distribution sous-terrine.

3.2 Les risques naturels

3.2.1 Inondation

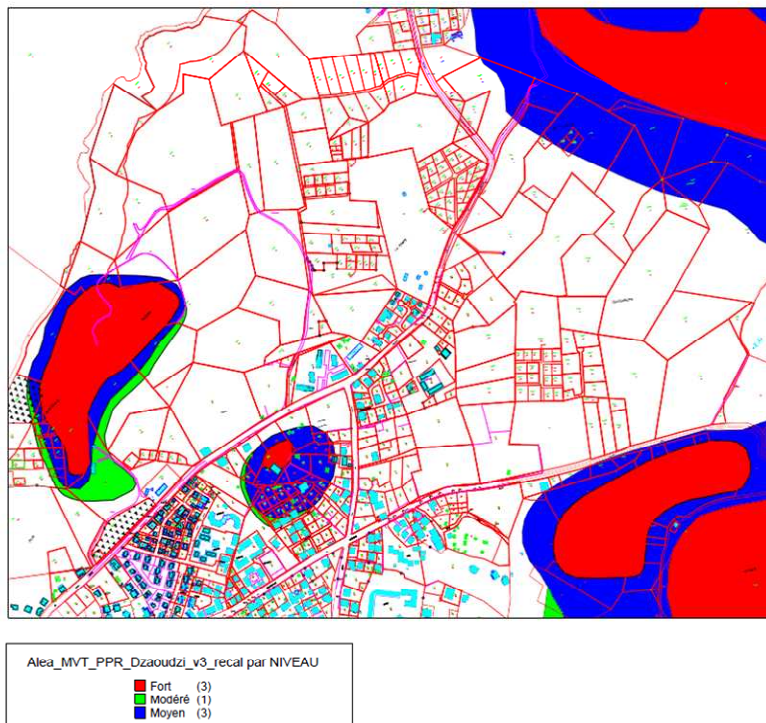
Le site du projet est concerné par un aléa « Inondation » de niveau MOYEN. Le concepteur respectera les contraintes appliquées à ces zones.



Extrait PPR 2010

3.2.2 Mouvement de terrain

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



Extrait PPR 2010

3.3 Les contraintes

3.3.1 Contraintes urbanistiques (PLU)

Le concepteur devra tenir compte des prescriptions du PLU de la commune de Dzaoudzi-Labattoir.

3.3.2 Contraintes juridiques

Pas d'objet

4 Le projet

4.1 Situation du terrain et caractéristique général du bâti

Commune	Mamoudzou	
Propriétaire terrain	SIM	
Titre		
Superficie emprise du projet	3 140m 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 : à préciser, sur la base d'une hypothèse de 20 logements.
- Typologie : de 2 T2, 8 T3, 8 T4, 2 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, couloirs 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 :

- 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
- 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, espaces travaillés),
- Prestations hautes (qualité des matériaux recherchée, espaces travaillés),
- Prestations très hautes (luxe).
- MAYENERGIE
- MAYENERGIE +

4.2.7 Recommandations techniques (possibilités)

▪ Structure :

Système structure porteuse poteau/poutre B.A.,
Structure métallique envisageable (attention chantier propre, coût)
Structure bois envisageable (attention coût)
Charpente bois ou métal,

▪ Remplissage :

Remplissage en BTC (briques de terre compressées),
Remplissage parpaing + enduit envisageable (soutènement, étanchéité, etc),
Les murs en remplissage parpaing
Bardage bois envisageable

▪ Divers :

Menuiserie alu (jalousies,...),
Menuiseries bois traditionnelles (+ sécurisation),
Privilégier sol carrelés,
Sols béton lissé envisageable pour les parties communes,
Sols souples à proscrire (coût ?),
Plancher bois envisageable sur duplex, triplex en séparation intérieure.

▪ 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.

4.3 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) : 2 565 150,00€

4.4 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