



ETUDES DE FAISABILITE

OPERATION N° : MO-2024-010-MECI



CENTRE TECHNIQUE COMMUNALE D'ACOUA

Maître d'Ouvrage :

**Commune
de ACOUA**

**Rédactrice :
Relecture :**

**M. Mohamed Eliamine MALIDE
M. Yssouf BOURA**

**Mise à jour du : 10/05/2024
Edition du : 17/05/2024**

Table des matières

INTRODUCTION	4
I. GENESE ET PRESENTATION GENERALE DU PROJET	5
II. OBJECTIFS GENERAUX	7
III. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	9
III.1. POPULATION.....	9
III.2. EMPLOI	10
III.3. ACTIVITES - EQUIPEMENTS.....	11
IV. MODES D'UTILISATION ET DE FONCTIONNEMENT	11
V. ESPACES A AMENAGER	13
V.1. SCHEMA FONCTIONNEL GENERAL	14
V.2. GENERALITES DE FONCTIONNEMENT	15
V.2.2. Accès et accessibilité.....	16
V.4. SANITAIRES et VESTIAIRE	17
V.5. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES.....	18
VI. SITES DU PROJET	19
VI.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	20
VI.2. CADASTRE.....	20
VI.3. URBANISME	21
VI.3. URBANISME	23
VI.4. RISQUES NATURELS.....	24
VI.4.1. Site	24
VI.5. REPORTAGE PHOTOS SITES (FUTUR CENTRE TECHNIQUE)	25
VI. SCENARIOS ENVISAGEABLES ET FAISABILITE.....	26

VII.1.	FAISABILITE.....	26
VII.1.	FAISABILITE FINANCIERE	30
VII.2.	FAISABILITE TEMPORELLE.....	32

INTRODUCTION

Convivialité, confort et sécurité sont les maîtres mots pour tout projet de construction, y compris pour un centre technique communal. L'objectif est de créer des espaces qui répondent non seulement aux besoins fonctionnels, mais aussi aux attentes de tous les utilisateurs en termes de bien-être et de praticité.

Projet du Centre Technique Communal d'Acoua

La commune d'Acoua prévoit la construction d'un centre technique communal sur la parcelle 121. Ce projet est crucial pour améliorer l'efficacité des services communaux et offrir un environnement de travail optimal pour le personnel. Le bâtiment comprendra plusieurs bureaux et locaux, ainsi qu'un parking adapté pour le parc automobile communal. Voici les détails de ce projet :

- **Bureaux :**
 - Service foncier et urbanisme communal : 3 bureaux
 - Service études et travaux : 2 bureaux
 - Bureau de DST : 1 bureau
 - Bureau du responsable de service technique : 2 bureaux
- **Locaux supplémentaires :**
 - Local de stockage
 - Local d'entretien de matériels
- **Parking :**
 - Un grand parking pour le parc auto avec 2 accès

Ce bâtiment, entièrement maçonné, doit être conçu pour répondre aux besoins actuels et futurs de la commune. L'estimation totale du projet doit pouvoir rentrer dans une enveloppe d'environ 700 K€, et il est urgent que ce dossier soit finalisé pour le premier dizaine du mois de mai.

Objectifs et Enjeux

Le projet vise à :

- **Améliorer les conditions de travail** : En offrant des bureaux bien agencés et des locaux adaptés aux besoins des différents services communaux.
- **Optimiser la logistique communale** : Grâce à un local de stockage et un local d'entretien de matériels bien équipés.
- **Faciliter la gestion du parc automobile** : Avec un grand parking doté de deux accès distincts pour une meilleure organisation et sécurité.

Méthodologie

Pour mener à bien ce projet, BET MECI suivra une méthodologie rigoureuse qui inclut :

- **Analyse des besoins** : Évaluation précise des besoins de chaque service pour garantir que les bureaux et locaux sont conçus de manière optimale.
- **Consultations techniques** : Engagement avec des entreprises spécialisées dans les travaux, le contrôle technique (CT), la sécurité et la protection de la santé (CSPS), ainsi que la géotechnique.
- **Évaluation des coûts** : Estimation détaillée des coûts de construction et de gestion pour assurer que le projet respecte l'enveloppe budgétaire de 700 K€.

Conclusion

Le centre technique communal d'Acoua est un projet stratégique pour la commune. Il s'agit de créer un espace fonctionnel et durable qui répond aux besoins des services communaux tout en respectant les contraintes budgétaires et les délais fixés. La mission confiée à BET MECI est de garantir que ce projet se réalise dans les meilleures conditions possibles, en fournissant une expertise technique et une coordination efficace tout au long du processus.

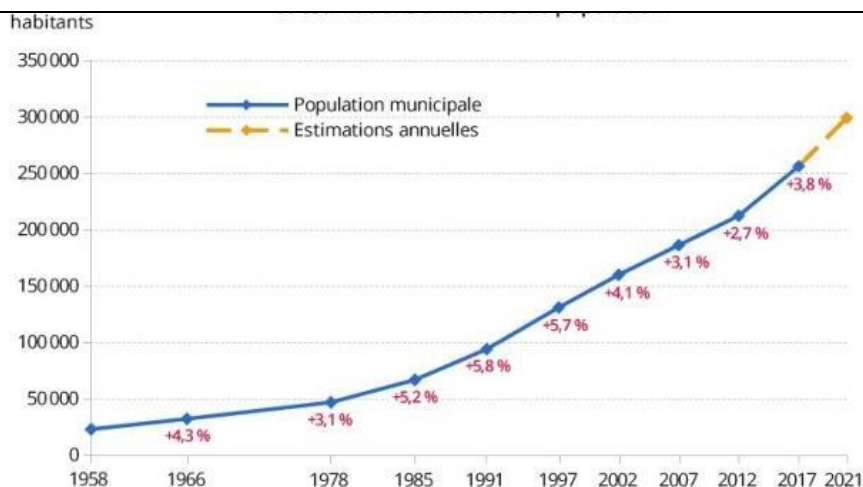
I. GENESE ET PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Au 1^{er} janvier 2022, la population mahoraise est estimée à 300 000 habitants (INSEE, 06/01/2023).

MÉTHODE DE RECENSEMENT	ANNÉE	POPULATION AU 1 ^{er} JANVIER	MODE DE CALCUL
Recensement exhaustif Enquête exhaustive dans toutes les communes en septembre 2017	2017	256 000 <i>(en septembre)</i>	Recensement exhaustif
Travaux méthodologiques préparatoires au changement de méthode du recensement	2018	259 620	Estimations annuelles de population au 1 ^{er} janvier, basées sur : - le solde naturel annuel (naissances – décès) - le solde migratoire constaté entre 2012 et 2017
	2019	269 600	
	2020	279 300	
Enquêtes annuelles de recensement à partir de 2021 Partenariat renforcé entre l'Insee et les communes <div>Exhaustivité de la collecte → chaque année, recensement exhaustif d'une commune sur cinq de moins de 10 000 habitants, quel que soit le type de logement (dur ou tôle) ⇒ au bout de 5 ans : toutes les communes de moins de 10 000 habitants recensées de manière exhaustive + Collecte par échantillon → dans les communes de plus de 10 000 habitants chaque année, 8 % des logements en dur et 20 % des logements en tôle ⇒ au bout de 5 ans : 40 % des logements en dur et 100 % des logements en tôle</div>	2021	288 300	<div>2021-2025 : 1^{er} cycle de 5 enquêtes</div> <div>2022-2026 : 2^e cycle de 5 enquêtes</div> <div>5 enquêtes de recensement 2021-2025</div> <div>5 enquêtes de recensement 2022-2026</div> <div>5 enquêtes de recensement 2023-2027</div>
	2022	299 300	
	2023	Chiffre à paraître le 17/01	
	2024		
	2025	Population 2023	
	2026	Population 2024	
	2027	Population 2025	

Source : INSEE Mayotte

En effet, la population a quadruplé entre 1985 et 2017, passant de 67 200 à 300 000 habitants. Avec un accroissement de 3,80 % par an en moyenne, Mayotte est le département français avec la plus forte croissance démographique devant la Guyane.



Note : population municipale mesurée au recensement de la population au 3e trimestre de l'année, estimations annuelles de population calculées au 1er janvier de l'année N+1.

Sources : Insee, recensements de la population, estimations annuelles de la population.

Recensement de la population. (Source INSEE).

Le territoire connaît un nouveau record en termes de naissances (10 975), soit une augmentation de 18% en 2 ans.

Face à cette situation démographique, il est constaté un manque récurrent de salles de classe à tous les niveaux du parcours scolaire des élèves mahorais. Etant le département avec le taux le plus important d'habitants de moins de 20 ans (53,8 % en 2020), Mayotte doit répondre à un besoin important en termes d'établissements scolaires et de lieux d'accueil des plus jeunes.

II. OBJECTIFS GENERAUX

Le projet de construction du Centre Technique Communal d'Acoua vise à créer une infrastructure qui réponde aux besoins actuels et futurs de la commune, tout en respectant les impératifs urbanistiques, économiques et techniques. Les objectifs généraux de ce projet sont les suivants :

1. Intégration Urbanistique

Le projet doit être parfaitement intégré dans son environnement immédiat. Il est essentiel que le centre technique soit rapidement accessible depuis les principaux axes de circulation de la commune, tout en respectant les accès existants. L'intégration urbanistique nécessite une prise en compte minutieuse des caractéristiques du site, notamment les contraintes liées à la parcelle 121, et une harmonisation avec le tissu urbain environnant.

2. Viabilité Économique

L'objectif économique principal est de réaliser un projet rentable en coût global. Cela implique de privilégier des solutions techniques et constructives permettant de maîtriser les coûts d'exploitation et de maintenance sur le long terme, tout en respectant l'enveloppe budgétaire initiale de 700 K€. Le choix des matériaux, des équipements et des technologies doit être orienté vers des options durables et économiquement viables.

3. Performance Technique

Les objectifs techniques du projet incluent la sélection de techniques de construction à faible consommation énergétique et la mise en œuvre de solutions simples et pratiques d'entretien et de maintenance. Le bâtiment doit être conçu pour minimiser les coûts énergétiques et assurer une facilité d'entretien à long terme, garantissant ainsi une durabilité et une efficacité opérationnelle optimales.

4. Amélioration des Conditions de Travail

Le centre technique doit offrir un cadre de travail optimal pour le personnel communal. Cela implique la création de bureaux et de locaux bien agencés pour :

- Le service foncier et urbanisme communal (3 bureaux)
- Le service études et travaux (2 bureaux)
- Le bureau de DST (1 bureau)
- Le bureau du responsable de service technique (2 bureaux)
- Un local de stockage
- Un local d'entretien de matériels

Ces espaces doivent être conçus pour faciliter le travail des employés, en garantissant des conditions satisfaisantes de sécurité, d'hygiène et de confort.

5. Gestion Optimale du Parc Automobile

Un grand parking avec deux accès distincts doit être prévu pour le parc automobile communal. Cet aménagement doit permettre une gestion efficace et sécurisée des véhicules, répondant

ainsi aux besoins logistiques et opérationnels des services techniques.

6. Flexibilité et Évolutivité

Le projet doit prévoir une certaine souplesse dans l'affectation des espaces afin de pouvoir s'adapter aux évolutions futures des besoins de la commune. L'organisation spatiale doit permettre d'éventuelles réaffectations ou extensions sans compromettre l'homogénéité et la fonctionnalité du bâtiment initial.

Conclusion

En résumé, le projet de construction du Centre Technique Communal d'Acoua doit répondre à des exigences élevées en matière d'intégration urbanistique, de viabilité économique, de performance technique, et d'amélioration des conditions de travail. En respectant ces objectifs, la commune d'Acoua pourra disposer d'une infrastructure moderne, durable et parfaitement adaptée aux besoins de ses services communaux.

III. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

III.1. POPULATION

La commune d'Acoua, située au nord de l'île de Mayotte, se distingue par ses caractéristiques socio-économiques spécifiques qui influencent directement les besoins et les priorités de ses projets d'infrastructure.

Démographie et Population

Acoua est une commune dynamique, mais comme beaucoup de ses voisines sur l'île, elle présente des défis particuliers en matière de croissance démographique et de structure de population. Selon les derniers recensements, la commune affiche une population relativement jeune, avec une majorité de ses habitants âgés de moins de 19 ans. Cette jeunesse de la population impose une pression accrue sur les infrastructures éducatives et les services municipaux.

Caractéristiques Économiques

L'économie locale d'Acoua est principalement axée sur des activités traditionnelles telles que la pêche, l'agriculture et l'artisanat. Cependant, comme de nombreuses autres communes de Mayotte, Acoua fait face à des défis économiques, notamment en termes de développement et de diversification de ses activités économiques. Le taux de chômage est élevé, et il existe un besoin pressant de créer des opportunités d'emploi pour les jeunes.

Défis Urbains et Infrastructures

L'urbanisation rapide et la croissance démographique rapide posent des défis significatifs à Acoua, en particulier en termes de logement, d'infrastructures et de services publics. Les infrastructures existantes peinent à répondre aux besoins croissants de la population, en particulier en ce qui concerne les équipements municipaux et les services techniques.

Importance du Projet du Centre Technique Communal

Le projet de construction du Centre Technique Communal d'Acoua s'inscrit dans ce contexte socio-économique et vise à répondre à plusieurs besoins essentiels de la commune. En créant un centre technique moderne et bien équipé, la commune pourra non seulement améliorer l'efficacité de ses services municipaux, mais également offrir des conditions de travail optimales à son personnel.

Les bureaux dédiés aux services fonciers et urbanisme, études et travaux, et le bureau du directeur des services techniques (DST) permettront de centraliser les opérations techniques et administratives, facilitant ainsi la gestion et la coordination des projets communaux. De plus, les locaux de stockage et d'entretien de matériels seront indispensables pour maintenir les équipements municipaux en bon état de fonctionnement.

Le grand parking prévu pour le parc automobile communal avec deux accès distincts assurera une gestion efficace et sécurisée des véhicules municipaux, répondant aux besoins logistiques des services techniques.

Conclusion

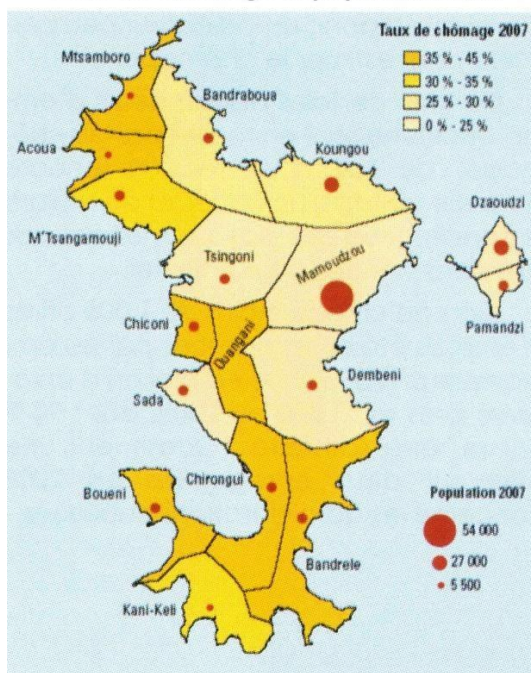
En conclusion, le projet du Centre Technique Communal d'Acoua répondra à des besoins pressants de la commune dans un contexte socio-économique caractérisé par une population jeune et une croissance rapide des besoins en infrastructures. Il s'agit d'une initiative cruciale pour améliorer les services municipaux, soutenir le développement local et offrir des perspectives d'emploi et de croissance à la communauté d'Acoua.

III.2. EMPLOI

La commune de Acoua fait partie des communes avec un bassin d'emplois faibles sur l'île. En 2002 et 2007, son taux d'attraction de l'emploi est faible en comparaison à celui de la commune de Mamoudzou plafonnant à 160,5 %, son taux de chômage est estimé à 35 % - 45 % selon l'INSEE.

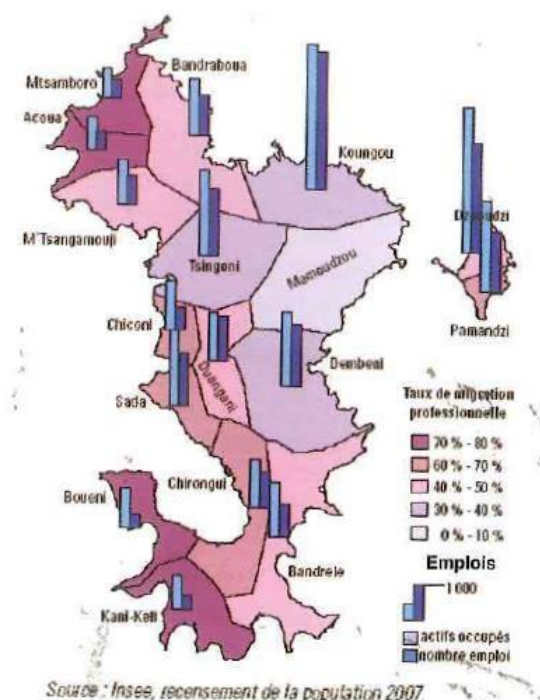
On note tout de même un taux d'activité qui reste dans la moyenne du territoire mais un taux de Migration professionnelle élevé se situant entre 60 et 70 % (recensement Insee 2007).

Taux de chômage et population 2007



Source : Insee - recensements de la population

Déplacements domicile/lieu de travail



Source : Insee, recensement de la population 2007

III.3. ACTIVITES - EQUIPEMENTS

La ville de ACOUA compte les équipements publics et privés ainsi que les structures associatives suivants :

- **Equipements culturels :**
- **Equipements sportifs :**
- **Equipements éducatifs :**
- **Commerce :**
- **Equipements culturels :**
 - Plusieurs mosquées dans différents quartiers du village ;
- **Divers**
 - Epsilon (équipement de protection individuel)

IV. MODES D'UTILISATION ET DE FONCTIONNEMENT

Le fonctionnement d'un centre technique communal repose sur une organisation claire et une accessibilité optimale pour tous les utilisateurs. Voici les principes fondamentaux appliqués à ce projet :

Lisibilité

La lisibilité se traduit par une organisation spatiale facilement compréhensible par tous les utilisateurs du centre. Chaque service aura des bureaux bien définis : trois bureaux pour le service foncier et urbanisme communal, deux bureaux pour le service études et travaux, un bureau pour le DST (Directeur des Services Techniques), et deux bureaux pour le responsable du service technique. Cette clarté dans l'agencement facilite la navigation et l'identification des différents espaces, assurant ainsi une efficacité opérationnelle maximale.

Flexibilité

La flexibilité est cruciale, tant d'un point de vue réglementaire que fonctionnel. Les espaces de bureaux et de stockage seront conçus pour permettre des réaménagements futurs sans nécessiter de travaux majeurs. Cette capacité d'adaptation est essentielle pour répondre aux évolutions des besoins communaux et aux variations d'activités des services techniques.

Accessibilité

Les circulations, qu'elles soient horizontales ou verticales, doivent être adaptées non seulement aux employés communaux mais aussi aux visiteurs, y compris ceux en situation de handicap. Les dimensions des couloirs, la disposition des portes, ainsi que l'aménagement des escaliers et rampes respecteront les normes d'accessibilité en vigueur, garantissant un accès facile et sûr pour tous.

Objectifs du Projet

L'ouvrage à programmer vise à répondre aux besoins exprimés par la commune, à savoir :

- **Bureaux pour les Services Communaux :**
 - 3 bureaux pour le service foncier et urbanisme communal
 - 2 bureaux pour le service études et travaux
 - 1 bureau pour le DST
 - 2 bureaux pour le responsable du service technique
- **Espaces Fonctionnels :**
 - Un local de stockage
 - Un local d'entretien de matériels

- Un grand parking pour le parc auto avec deux accès

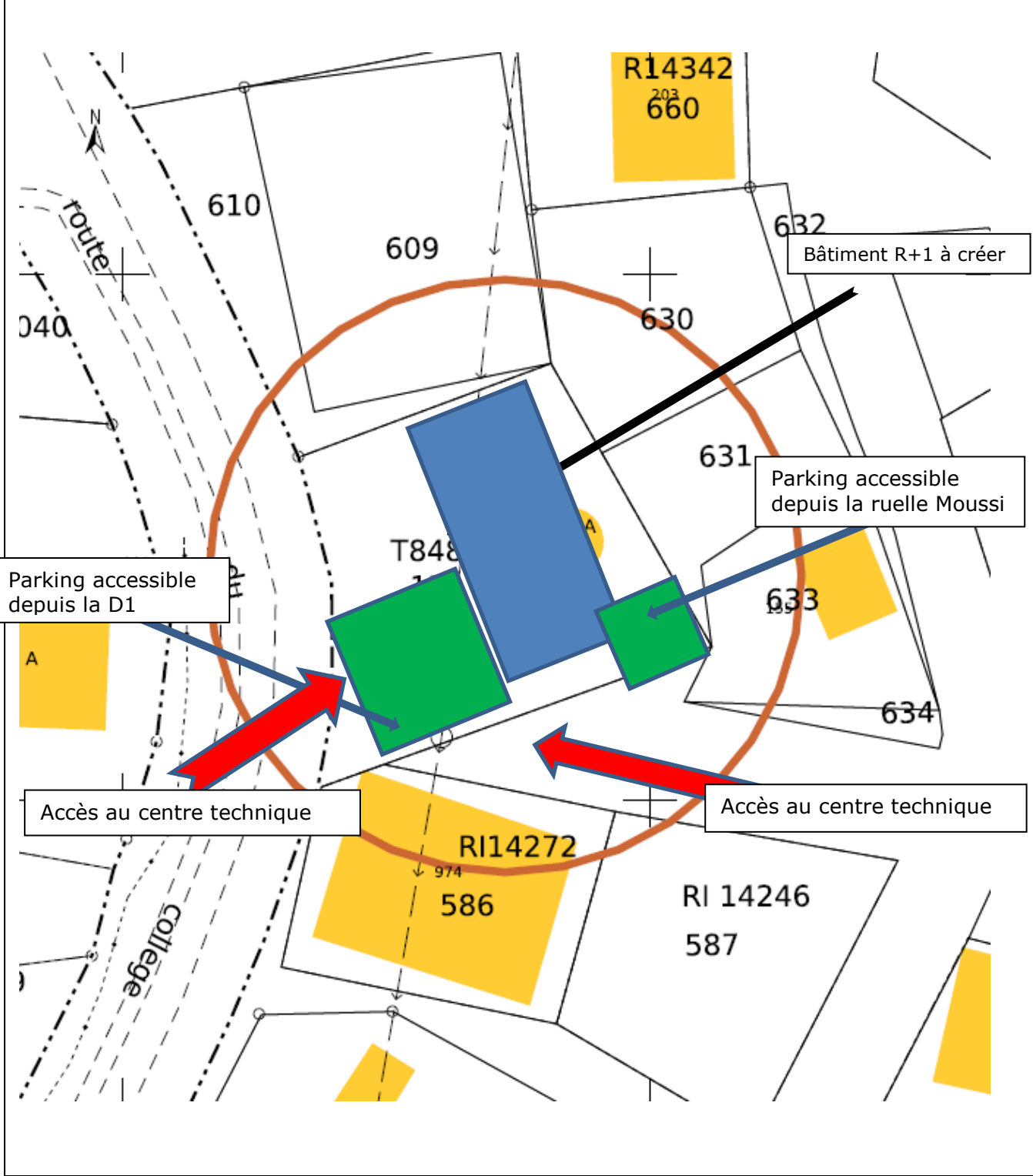
Le projet doit être réalisé en maçonnerie, garantissant durabilité et solidité, avec un budget total d'environ 700 K€ ou dans les environs. La conception devra intégrer des solutions pratiques pour l'entretien et la maintenance, tout en privilégiant des matériaux de qualité et durables.

Conclusion

Le Centre Technique Communal d'Acoua sera un équipement moderne, fonctionnel et parfaitement adapté aux besoins actuels et futurs de la commune. En respectant les principes de lisibilité, de flexibilité et d'accessibilité, ce projet vise à offrir un environnement de travail optimal pour les services techniques municipaux et à répondre efficacement aux attentes des utilisateurs.

V. ESPACES A AMENAGER

V.1. SCHEMA FONCTIONNEL GENERAL



V.1. SCHEMA FONCTIONNEL GENERAL



V.2. GENERALITES DE FONCTIONNEMENT

V.2.1. Entités de fonctionnement technique

Le fonctionnement du futur Centre Technique Communal d'Acoua repose sur une organisation claire et une accessibilité optimale pour tous les utilisateurs.

Les principes fondamentaux appliqués à ce projet sont les suivants :

Lisibilité

La lisibilité se traduit par une organisation spatiale facilement compréhensible par tous les utilisateurs du centre. Chaque service aura des bureaux bien définis :

- Trois bureaux pour le service foncier et urbanisme communal
- Deux bureaux pour le service études et travaux
- Un bureau pour le DST (Directeur des Services Techniques)
- Deux bureaux pour le responsable du service technique

Cette clarté dans l'agencement facilite la navigation et l'identification des différents espaces, assurant ainsi une efficacité opérationnelle maximale.

L'emprise totale du bâtiment sera de 341,09 m², avec une attention particulière portée à la réduction des gênes entre les différentes entités, permettant une utilisation simultanée des bureaux sans interférence.

Flexibilité

La flexibilité est cruciale, tant d'un point de vue réglementaire que fonctionnel. Les espaces de bureaux et de stockage seront conçus pour permettre des réaménagements futurs sans nécessiter de travaux majeurs. Cette capacité d'adaptation est essentielle pour répondre aux évolutions des besoins communaux et aux variations d'activités des services techniques.

Accessibilité

Les circulations, qu'elles soient horizontales ou verticales, doivent être adaptées non seulement aux employés communaux mais aussi aux visiteurs, y compris ceux en situation de handicap (PMR). L'accès au rez-de-chaussée se fera depuis la Route Départementale 1 (D1), tandis que le premier étage sera accessible depuis le parking 2, qui est accessible depuis la ruelle Moussi. Un escalier intérieur liera les deux niveaux, et un escalier extérieur sera installé pour permettre l'accès à l'espace vert existant à côté du bassin de rétention d'eau potable.

Objectifs du Projet

L'ouvrage à programmer vise à répondre aux besoins exprimés par la commune, à savoir :

- **Bureaux pour les Services Communaux :**
 - 3 bureaux pour le service foncier et urbanisme communal
 - 2 bureaux pour le service études et travaux
 - 1 bureau pour le DST
 - 2 bureaux pour le responsable du service technique
- **Espaces Fonctionnels :**
 - Un local de stockage
 - Un local d'entretien de matériels
 - Un grand parking pour le parc auto avec deux accès :
 - Accès principal par la D1 pour le rez-de-chaussée
 - Accès secondaire par la ruelle Moussi pour le premier étage

Conclusion

Le Centre Technique Communal d'Acoua sera un équipement moderne, fonctionnel et parfaitement adapté aux besoins actuels et futurs de la commune. En respectant les principes de lisibilité, de flexibilité et d'accessibilité, ce projet vise à offrir un environnement de travail optimal pour les services techniques municipaux et à répondre efficacement aux attentes des utilisateurs.

V.2.2. Accès et accessibilité

Les circulations, qu'elles soient horizontales ou verticales, doivent être adaptées non seulement aux employés communaux mais aussi aux visiteurs, y compris ceux en situation de handicap (PMR). Le terrain faisant l'objet de ce projet est accessible via la Route Départementale 1 (D1) et la ruelle Moussi.

L'établissement sera doté de deux accès distincts :

- Un accès principal pour le rez-de-chaussée, depuis la D1.
- Un accès secondaire pour le premier étage, via le parking 2 accessible depuis la ruelle Moussi.

Un escalier intérieur reliera les deux niveaux, tandis qu'un escalier extérieur sera installé pour permettre l'accès à l'espace vert existant à côté du bassin de rétention d'eau potable. L'ensemble des espaces extérieurs et intérieurs devra être accessible à tous les publics, assurant ainsi une circulation fluide et sécurisée pour tous les utilisateurs du centre technique communal.

V.4. SANITAIRES et VESTIAIRE

Sanitaires pour les Agents Techniques et Administratifs :

Les sanitaires doivent répondre à des critères spécifiques pour assurer confort et hygiène aux agents techniques et administratifs. Plusieurs paramètres sont à prendre en compte :

Séparation Hommes/Femmes :

- La séparation des sanitaires entre hommes et femmes est obligatoire.
- L'installation doit préserver le besoin d'intimité des utilisateurs, avec des cloisons entre les cuvettes et entre les urinoirs.

Organisation et Conception des Blocs Sanitaires :

- La séparation entre hommes et femmes doit être effectuée en deux espaces distincts.
- Les cuvettes et les urinoirs doivent être installés de manière dissociée, avec des cloisons entre chaque dispositif.
- Les cabines fermées toute hauteur ne sont pas imposées, mais les cloisons peuvent être munies de portes basses.

Règles Spécifiques pour la Création des Locaux Sanitaires :

- Séparer l'eau et l'électricité.
- Proscrire les appareils d'éclairage susceptibles d'être aspergés.
- Garantir une température de l'eau à 35°C au maximum.
- Prévoir un revêtement de sol antidérapant.
- Prévoir une ventilation efficace.

Les sanitaires doivent être à proximité des bureaux et des espaces de travail, permettant ainsi un accès facile pour les agents. Ils comprennent au minimum :

- 5 cuvettes WC de type cuvettes suspendues, avec une hauteur adaptée.
- Des auges collectives pour le lavage des mains.
- Une douche pour permettre le nettoyage des agents après leurs interventions sur le terrain.

Vestiaires :

Les vestiaires sont essentiels pour le bien-être et l'organisation des agents. Ils doivent inclure :

- Des espaces de rangement personnels (casiers) pour chaque agent.
- Des bancs pour faciliter le changement de vêtements.
- Des douches pour permettre aux agents de se nettoyer après le travail.

Préau ou espace commune :

Le préau du centre technique est un espace multifonctionnel essentiel. Il répond à plusieurs objectifs :

- **Éducatif** : Permettre des formations et des briefings en plein air.
- **Social** : Offrir un espace de discussion et de sociabilisation pour les agents.
- **Loisirs** : Fournir un lieu de détente pendant les pauses.

Ces installations doivent être bien intégrées au bâtiment et facilement accessibles depuis les différentes zones de travail, assurant ainsi un environnement de travail confortable et fonctionnel pour tous les agents du centre technique communal.

V.5. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Pôle / Espace	Nb locaux	SU Base (m²)	SU Totale (m²)	Observations et principaux équipements
Bureaux				
Bureaux	10	126.66	126.66	R+1
Total Espace Bureau	10	126.66	126.66	
Sanitaire				
Sanitaires	2	12	12	Cuvettes, auges, douches
Total Sanitaires	2	12	12	
Espaces extérieurs				
Dgt et autre Aire de stationnement personnel	1	86.16	86.16	Variante
Total espaces extérieurs			86.16	
Total	12	212.82		

VI. SITES DU PROJET

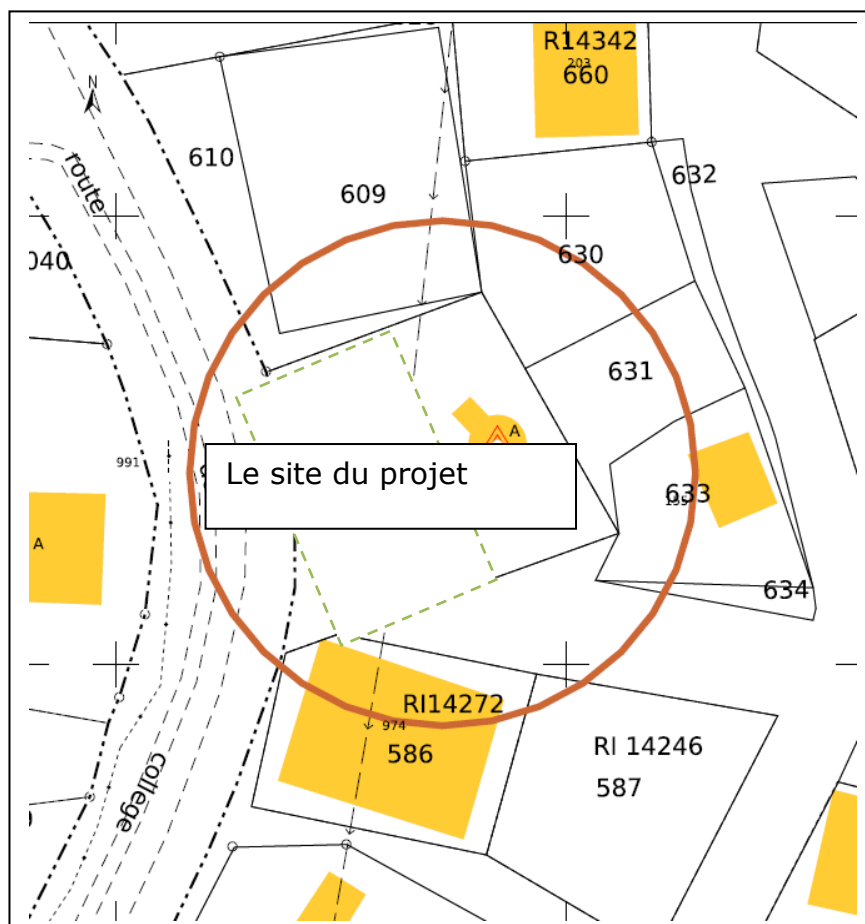
VI.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE



VI.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le centre technique, va

VI.2. CADASTRE




Implantation du centre technique d'ACOUA

VI.3. URBANISME

Commune de Acoua - Section AH - Parcelle 0121



SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

 Plan de prévention des risques naturels
prévisibles (PPRNP) et plans de prévention
des risques miniers (PPRM) (PM1)

La parcelle objet de la présente étude de faisabilité se situe dans la zone AU2, une zone caractérisée par des secteurs non urbanisés ou avec quelques constructions éparées, en périphérie de zones à urbaniser AU1 et de zones urbaines. Cette zone est destinée à un usage résidentiel dominant, avec un programme mixte d'équipements à définir, comprenant des commerces de proximité et des petites activités tertiaires. L'urbanisation de cette zone est subordonnée à la mise en place d'opérations d'aménagement d'ensemble afin d'éviter les constructions individuelles éparées.

Ci-après les contraintes urbanistiques liées à ce classement :

- **Voirie** : Toute voie nouvelle, publique ou privée, doit être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir. Elle doit permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie (3,5 m de largeur minimum), assurer la sécurité des usagers, et présenter une largeur minimale de 4 m (incluant la chaussée et la circulation piétonne). Les travaux de terrassement doivent viser la stabilisation des versants.
- **Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible. Les voies doivent permettre aux véhicules privés et aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément. Elles doivent également garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- **Eau potable** : Toute nouvelle construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, lorsque celui-ci existe.
- **Assainissement des eaux usées (EU)** : Toute construction nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. En l'absence de ce réseau, un système d'assainissement individuel ou semi-collectif doit être mis en place, conçu pour permettre un raccordement futur au réseau collectif.
- **Assainissement des eaux pluviales (EP)** : Lorsqu'un réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de ce réseau, des solutions alternatives doivent être mises en place pour la gestion des eaux pluviales.

- **Électricité et Télécommunications** : Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. À défaut, les installations doivent être les plus discrètes possibles. Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction, sans saillie sur le domaine public.
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** : Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m du domaine public. Pour les limites séparatives, un recul minimal de 3 m est requis.

Ces dispositions visent à garantir une urbanisation cohérente et harmonieuse, respectant à la fois les besoins fonctionnels des équipements publics et les exigences de l'aménagement durable. La prise en compte de ces contraintes est essentielle pour le développement réussi du centre technique communal d'Acoua sur la parcelle concernée.

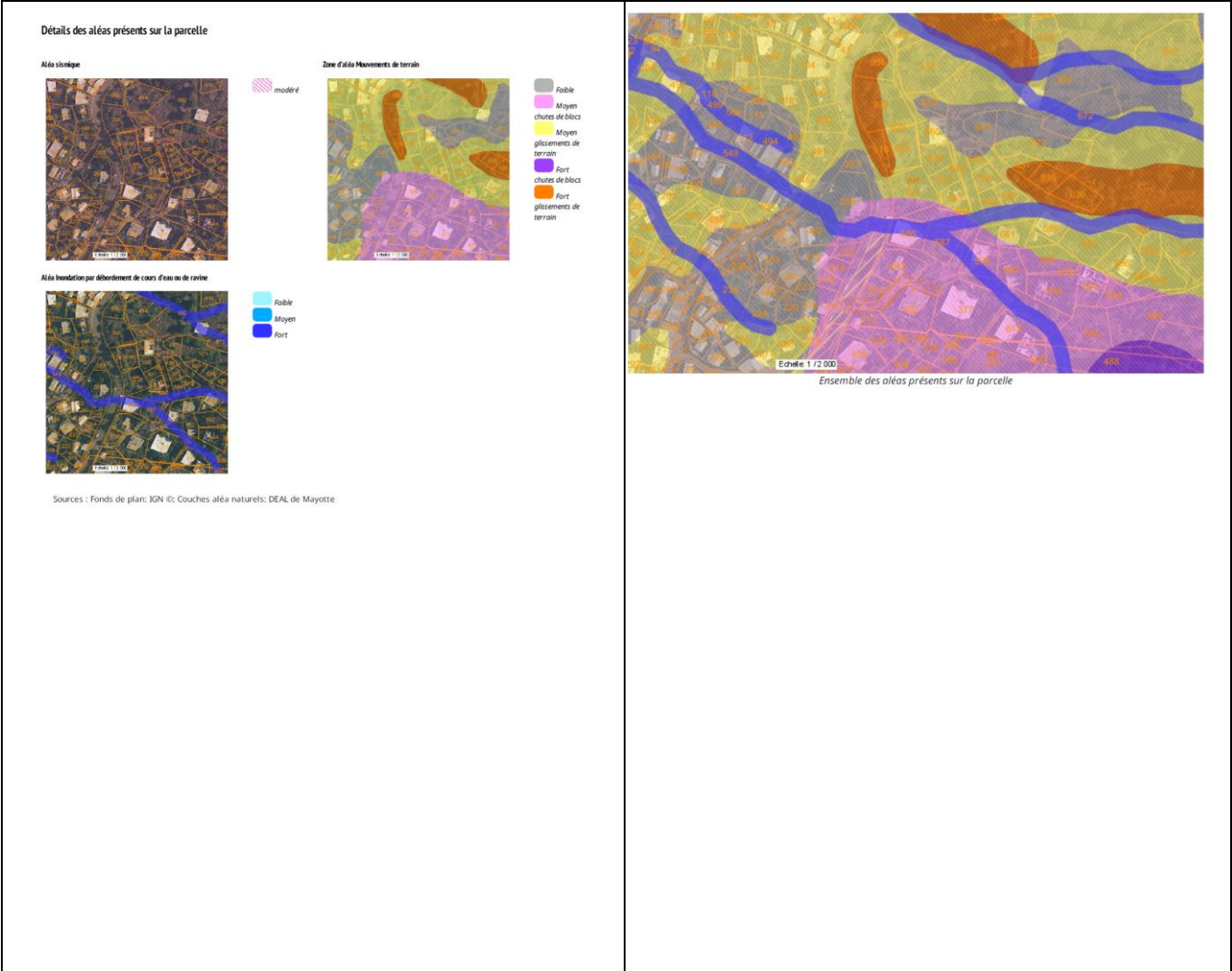
VI.3. URBANISME

- **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques** : Toute construction, même légère, et les clôtures ne doivent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons, et emprises publiques. Un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie est requis.
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des limites séparatives soit avec un recul minimal de 3 mètres.
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** : Deux constructions édifiées sur une même parcelle doivent soit être mitoyennes, soit respecter une distance d'au moins 4 mètres de façade à façade. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.
- **Hauteur maximale des constructions** : La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres à l'égout.
- **Aspect extérieur et aménagements des abords** : Les constructions doivent se conformer aux recommandations du cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales annexé au règlement, notamment pour le stockage des déchets et l'intégration paysagère.
- **Aspect des toitures** : Non réglementé, mais encouragé à suivre les recommandations pour la gestion des eaux pluviales, telles que la toiture végétalisée et la récupération des eaux pluviales.
- **Stationnement** : Pour les établissements, il doit y avoir un nombre suffisant d'emplacements de stationnement. Pour un centre technique, le nombre d'emplacements requis dépendra de l'usage prévu, mais un minimum de 1,5 emplacement par unité fonctionnelle est recommandé.
- **Espaces libres et plantations** : Au moins 30 % de la surface du terrain doit être plantée où faire l'objet d'un aménagement paysager. Les espaces libres donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul en bordure des voies doivent être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100 m². Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Ces dispositions visent à assurer une urbanisation harmonieuse, respectueuse de l'environnement et adaptée aux besoins fonctionnels des équipements publics, tout en répondant aux exigences de sécurité et de confort pour les usagers.

VI.4. RISQUES NATURELS

VI.4.1. Site



CONCLUSIONS :

Les aménagements envisagés sur ce site devront prendre en compte les situations en zones D'aléa glissement de terrain et l'aléa sismique modéré.

VI.5. REPORTAGE PHOTOS SITES (FUTUR CENTRE TECHNIQUE)



Vue proche du site depuis la D1



Vue proche du site depuis la D1



Vue depuis le haut (ruelle moussi)



Environnement actuel de la parcelle



Environnement proche de la zone

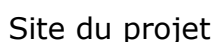


Vue de loin de la zone du projet

VII.1. FAISABILITE

Future projet

Bassin existant



Bassin existant

Avantages +	Inconvénients -
<ul style="list-style-type: none">◇ Accès aisé et marqué des rationnaires ;◇ Possibilités de réaliser des aménagements extérieurs soignés en façade principale du bâtiment ;◇ Séparation des accès piétons / livraisons et isolement de l'accès livraisons afin de le sécuriser.	<ul style="list-style-type: none">◇ Augmentation de la capacité du d'accueil en R+2 pour accueillir plus de service ou de personnels.◇ Nécessité de l'augmentation de la capacité de stationnement.◇ Présence d'un bassin d'eau sur le site.◇ Un mur de soutènement existant sur le site.

PLANNING

ETUDE : 3 à 4 mois

TRAVAUX : 8 à 12 mois

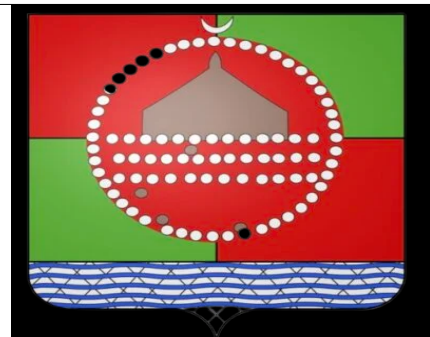
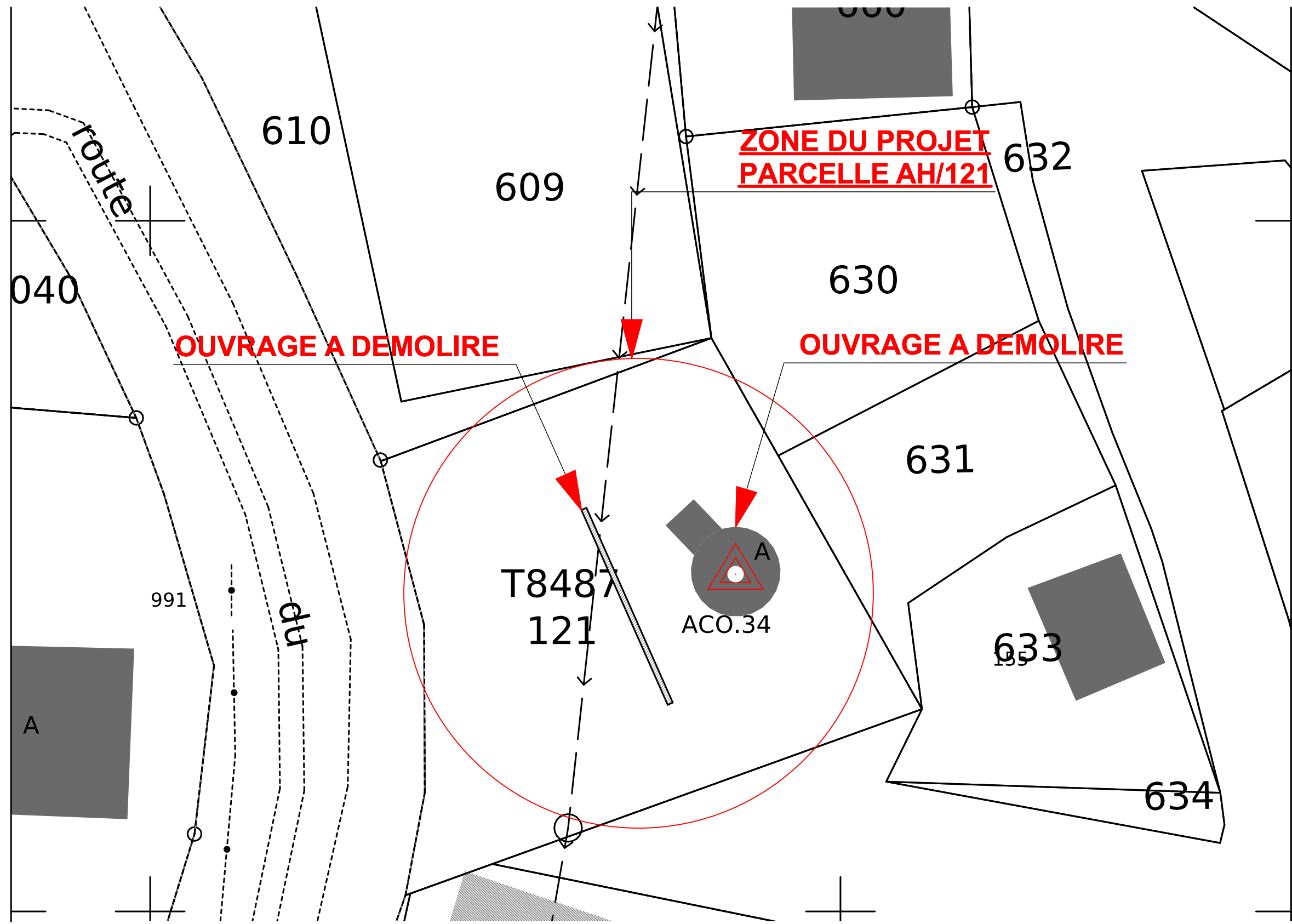
Alea des travaux : 2 mois.

VII.1. FAISABILITE FINANCIERE

L'estimation financière présentée est établie en valeur décembre 2023 sur la base de ratios au m² issus d'opérations de même nature réalisées à Mayotte.

VII.2. FAISABILITE TEMPORELLE

Le planning prévisionnel ci-après est établi en prenant en compte les paramètres et hypothèses suivants :



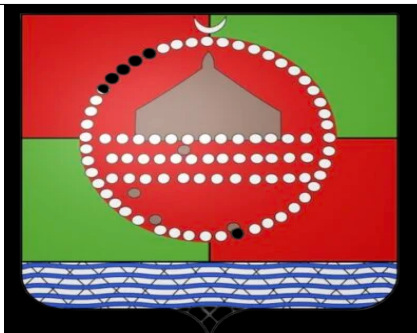
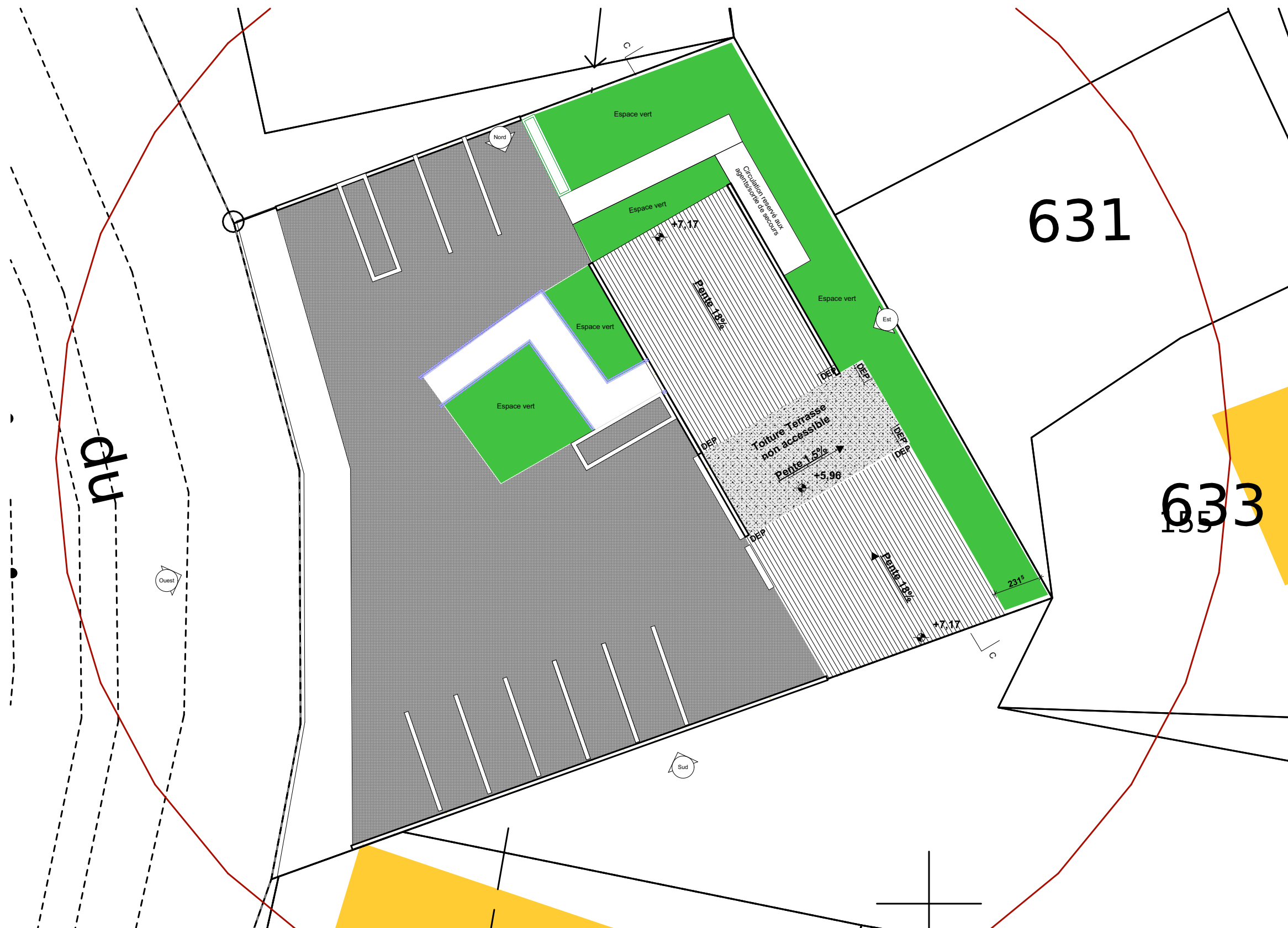
Maitre d'ouvrage :

Commune de Acoua
Place de la Mairie, 97630 Acoua

PROJET : ETUDES DE FAISABILITE_REALISATION
DU SERVICE TECHNIQUE DE LA COMMUNE DE
ACOUA

Date :	Mai	2024
Echelle		1/200
Revision		01
Format		A3

Phase faisabilité : Plan de
masse_Démolition



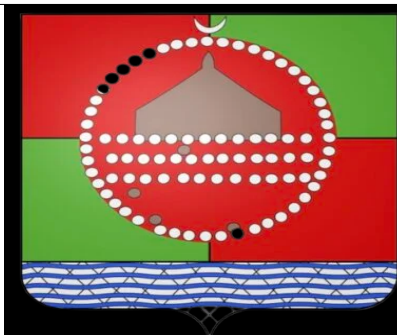
Maitre d'ouvrage :

Commune de Acoua
Place de la Mairie, 97630 Acoua

**PROJET : ETUDES DE FAISABILITE_REALISATION
DU SERVICE TECHNIQUE DE LA COMMUNE DE
ACOUA**

Date :	Mai	2024
Echelle		1/200
Revision		01
Format		A3

Phase faisabilité : Plan de masse



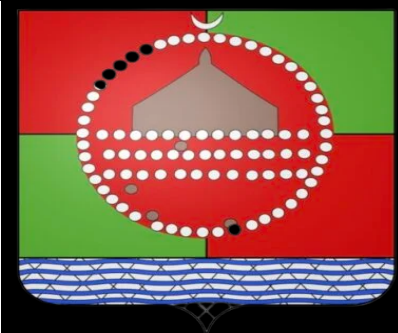
Maitre d'ouvrage :

Commune de Acoua
Place de la Mairie, 97630 Acoua

**PROJET : ETUDES DE FAISABILITE_REALISATION
DU SERVICE TECHNIQUE DE LA COMMUNE DE
ACOUA**

Date :	Mai	2024
Echelle		1/110
Revision		01
Format		A3

Phase faisabilité : Vue en plan RDC



Maitre d'ouvrage :

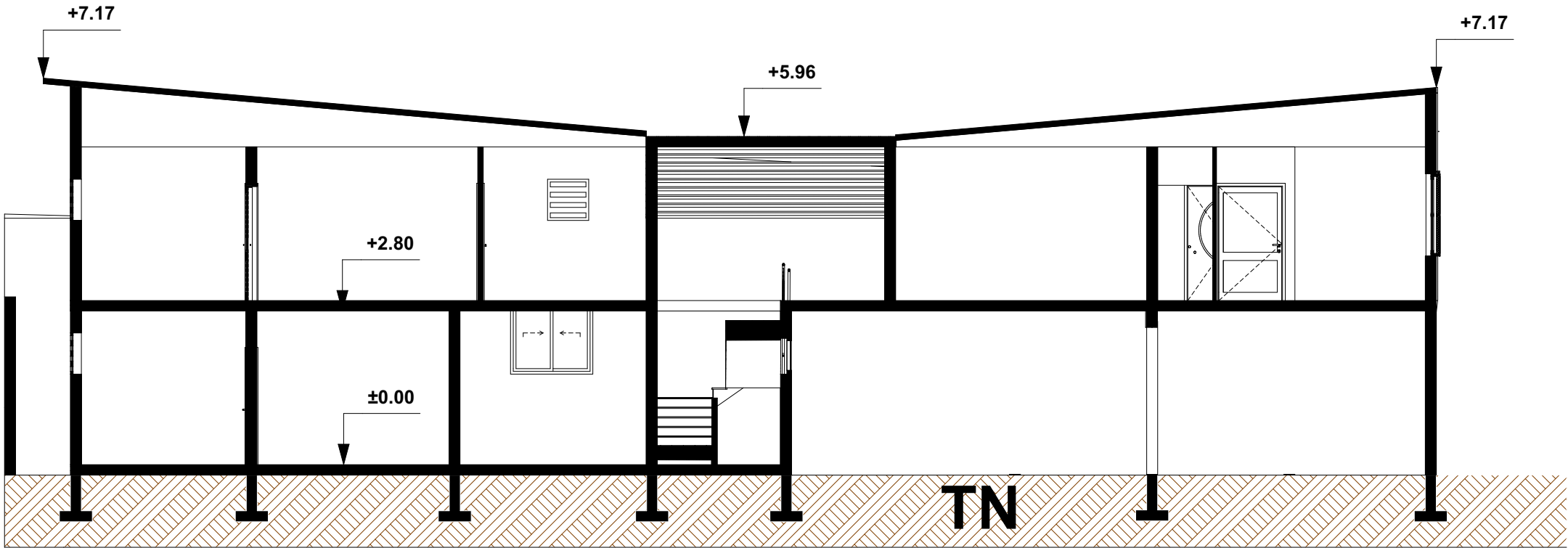
Commune de Acoua
Place de la Mairie, 97630 Acoua

**PROJET : ETUDES DE FAISABILITE_REALISATION
DU SERVICE TECHNIQUE DE LA COMMUNE DE
ACOUA**

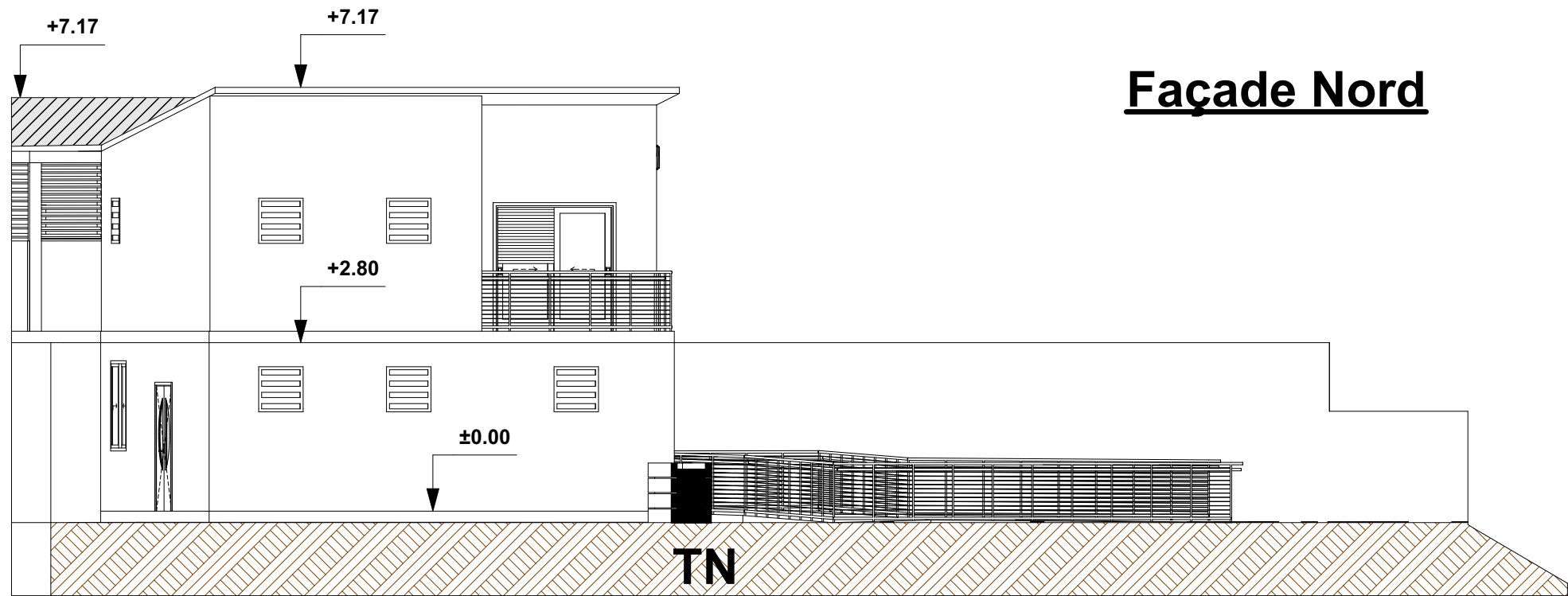
Date :	Mai	2024
Echelle		1/110
Revision		01
Format		A3

Phase faisabilité : Vue en plan R+1

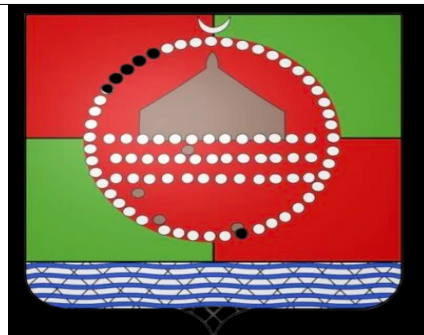
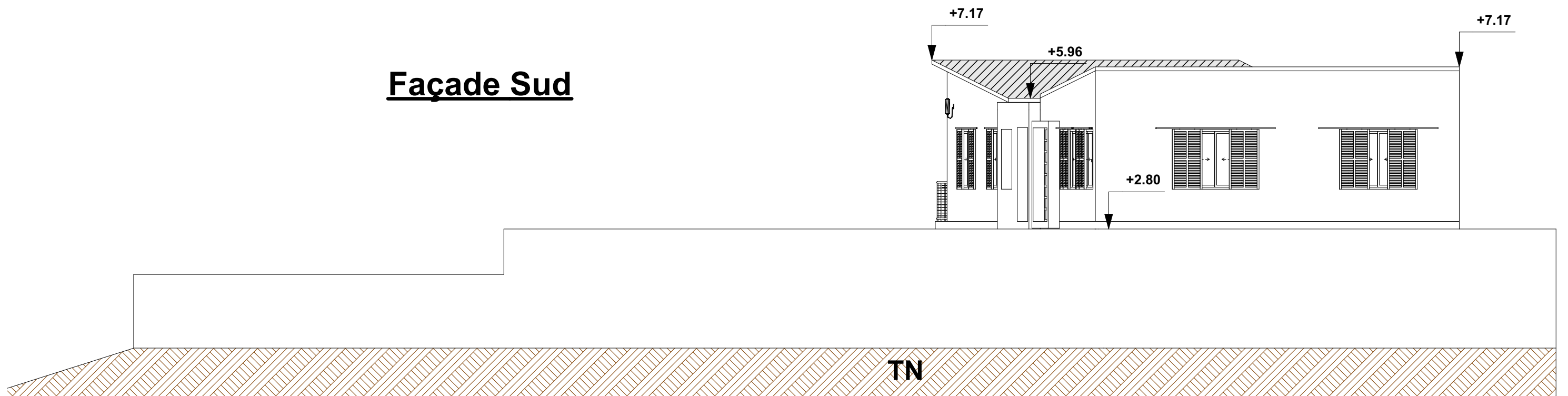
Coupe CC



	Maitre d'ouvrage :		Phase faisabilité : Coupe CC
	Commune de Acoua		
	Place de la Mairie, 97630 Acoua		
	PROJET : ETUDES DE FAISABILITE_REALISATION DU SERVICE TECHNIQUE DE LA COMMUNE DE ACOUA		
	Date :	Mai 2024	
	Echelle		
	Revision	01	
	Format	A3	



Façade Sud



Maitre d'ouvrage :

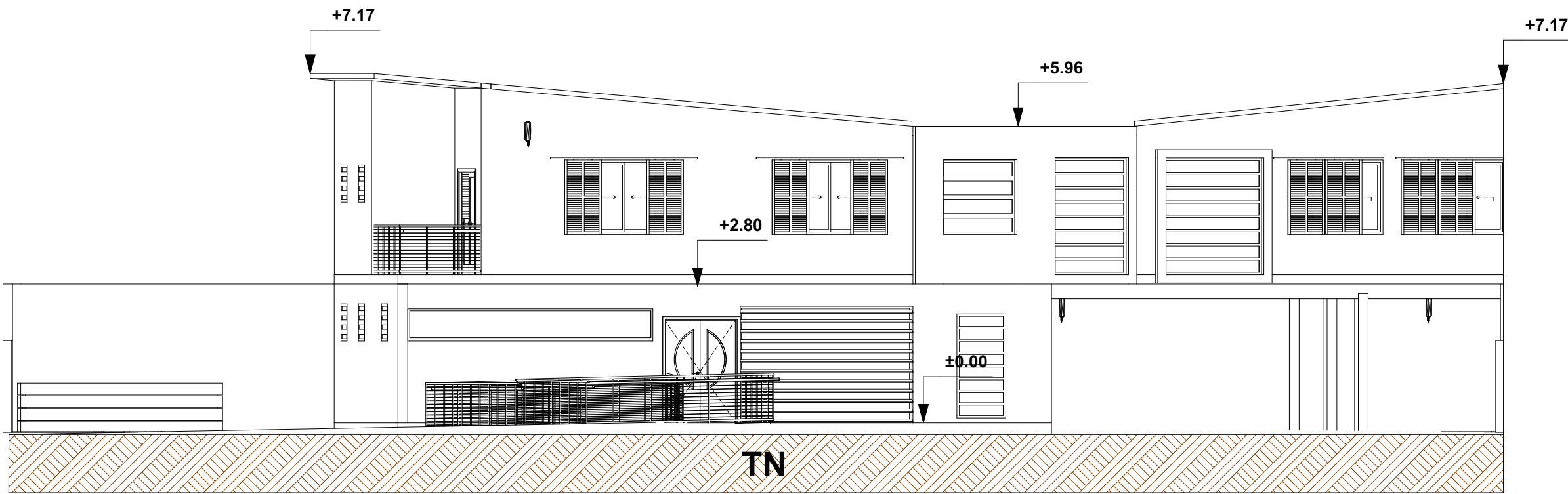
Commune de Acoua
Place de la Mairie, 97630 Acoua

**PROJET : ETUDES DE FAISABILITE_REALISATION
DU SERVICE TECHNIQUE DE LA COMMUNE DE
ACOUA**

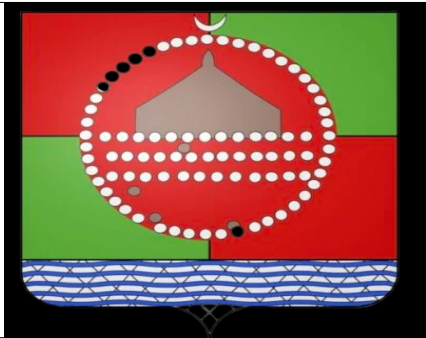
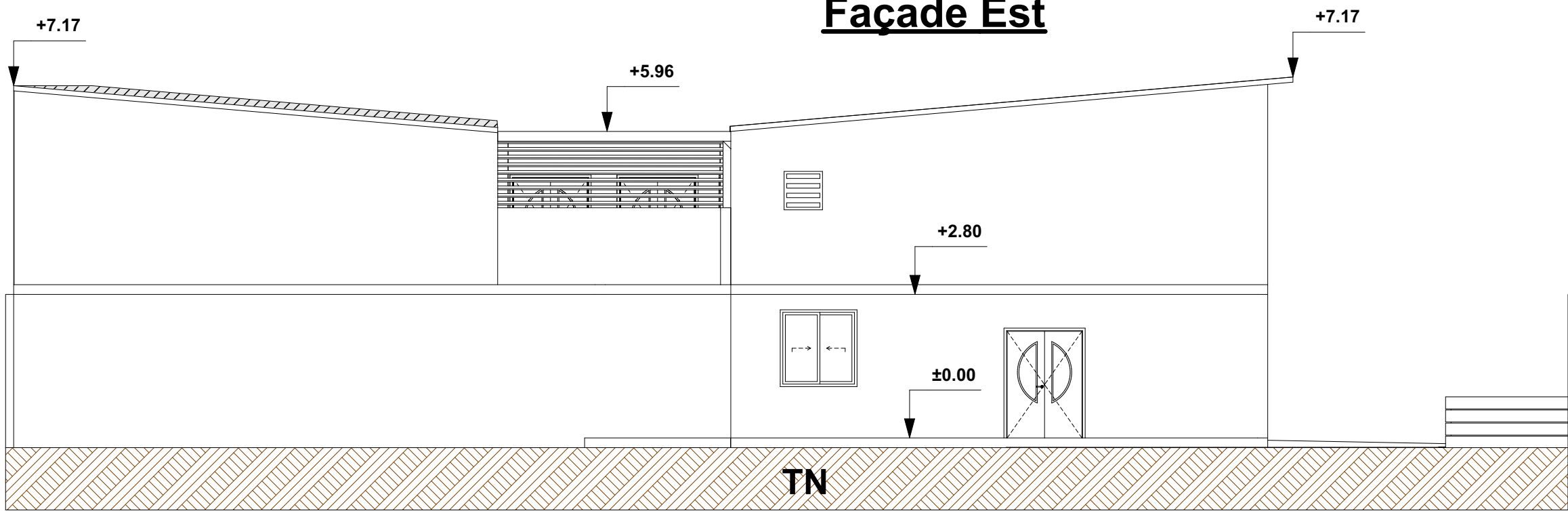
Date :	Mai	2024
Echelle		
Revision	01	
Format	A3	

Phase faisabilité : Façades

Façade Ouest



Façade Est



Maitre d'ouvrage :

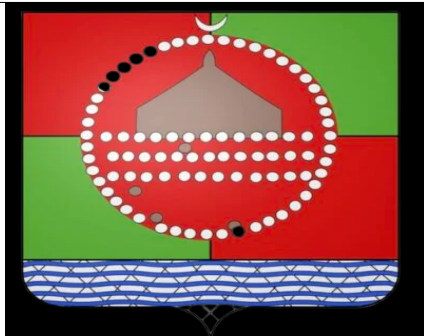
Commune de Acoua
Place de la Mairie, 97630 Acoua

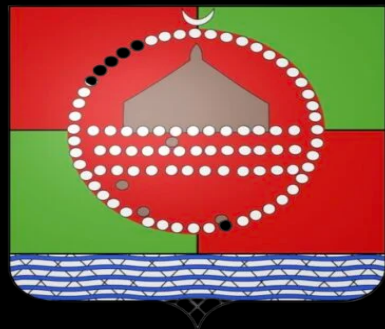
PROJET : ETUDES DE FAISABILITE_REALISATION
DU SERVICE TECHNIQUE DE LA COMMUNE DE
ACOUA

Date :	Mai	2024
Echelle		
Revision	01	
Format	A3	

Phase faisabilité : Façades



	Maitre d'ouvrage :		Phase faisabilité : Insertion Paysagère
	Commune de Acoua Place de la Mairie, 97630 Acoua		
	PROJET : ETUDES DE FAISABILITE_REALISATION DU SERVICE TECHNIQUE DE LA COMMUNE DE ACOUA		
	Date :	Mai 2024	
	Echelle		
	Revision	01	
	Format	A3	



Maitre d'ouvrage :

Commune de Acoua
Place de la Mairie, 97630 Acoua

PROJET : ETUDES DE FAISABILITE_REALISATION
DU SERVICE TECHNIQUE DE LA COMMUNE DE
ACOUA

Date :	Mai	2024
Echelle		
Revision		01
Format		A3

Phase faisabilité : Vue en perspective



	Maitre d'ouvrage :		Phase faisabilité : Vue en perspective
	Commune de Acoua Place de la Mairie, 97630 Acoua		
	PROJET : ETUDES DE FAISABILITE_REALISATION DU SERVICE TECHNIQUE DE LA COMMUNE DE ACOUA		
	Date :	Mai 2024	
	Echelle		
	Revision	01	
	Format	A3	



140 RUELLÉ CAMALON- 97400
SAINT-ANDRÉ CEDEX Tél : 0639
39 41 51 - Email
bet.meci@gmail.com.

REF DOSSIER

Faisabilité centre technique communale
D'ACOUA

DATE EDITION

juin-24

PROJET

CONSTRUCTION D'UN CENTRE TECHNIQUE

LIEUX

MTSAGADOUA -ACOUA

MAITRE D'OUVRAGE

MAIRIE DE ACOUA

PHASE ETUDE

FAISA - ESTIMATION

DQE		
RECAPITULATIF		
Tranche Ferme Travaux		
MACRO LOT 1		
1	VRD	200 590,00 €
2	GROS-ŒUVRE	295 692,00 €
3	METALLERIE	33 500,00 €
Sous-total macro lot 1		529 782,00 €
MACRO LOT 2		
4	CHARPENTE / COUVERTURE et Bardage bois	69 510,00 €
5	CARRELAGE	37 800,00 €
6	MENUISERIES ALU	57 500,00 €
7	ELECTRICITE	60 600,00 €
8	PLOMBERIE	35 000,00 €
8	PEINTURE	47 200,00 €
Sous-total macro lot 2		307 610,00 €
TOTAL GENERAL		837 392,00 €

Tranche Ferme Etude

A	Etude Geotechnique	9 500,00 €
B	Maitrise d'œuvre (Groupement)	96 500,00 €
C	CSPS	22 000,00 €
D	Option OPC	21 000,00 €
E	Programme option	22 000,00 €

1 008 392,00 €

N°	DESIGNATIONS	UNITES	PRIX UNITAIRES	QUANTITES	MONTANT TOTAL (en €)
1	VRD				
	Etude d'exécution	Fft	1 600,00 €	1,00	1 600,00 €
	Réseaux				
	Assainissement Eaux Usées				
	Fourniture et pose de canalisation PVC Ø160, y compris fouilles en tranchée, lit de sable, remblai, grillage avertisseur, compactage, évacuation des déblais excédentaires issus des fouilles en gécharge agréee, raccordements au regard de branchement et toute sujétions de mise en oeuvre	fft	6500,00 €	1,00	6 500,00 €
	Fourniture et pose de regard bétons 50x50 avec tampon béton	fft	1320,00 €	2,00	2 640,00 €
	Assainissement Eaux Pluviales				
	Fourniture et pose de canalisation PVC Ø160, y compris fouilles en tranchée, lit de sable, remblai, grillage avertisseur, compactage, évacuation des déblais excédentaires issus des fouilles en gécharge agréee, raccordements au regard de branchement et toute sujétions de mise en oeuvre	fft	1850,00 €	1,00	1 850,00 €
	Fourniture et pose de regard bétons 50x50 avec tampon béton	fft	2100,00 €	1,00	2 100,00 €
	AEP				
	Fourniture et pose de canalisation PEHD Ø20, y compris fouilles en tranchée, lit de sable, remblai, grillage avertisseur, compactage, évacuation des déblais excédentaires issus des fouilles en gécharge agréee, raccordements au réseau existant et toute sujétions de mise en oeuvre	fft	6300,00 €	1,00	6 300,00 €
	Fourniture et pose de vanne générale	fft	250,00 €	1,00	250,00 €
	Coffret sur socle B.A	fft	250,00 €	1,00	250,00 €
	ELEC				
	Fourniture et pose de canalisation PTC Ø63, y compris fouilles en tranchée, lit de sable, remblai, grillage avertisseur, compactage, évacuation des déblais excédentaires issus des fouilles en gécharge agréee, raccordements au compteur et toute sujétions de mise en oeuvre	ml	70,00 €	100,00	7 000,00 €
	Coffret sur socle B.A	u	800,00 €	3,00	2 400,00 €
	TELECOM				
	Fourniture et pose de canalisation PTC Ø63, y compris fouilles en tranchée, lit de sable, remblai, grillage avertisseur, compactage, évacuation des déblais excédentaires issus des fouilles en gécharge agréee, raccordements au compteur et toute sujétions de mise en oeuvre	fft	7000,00 €	1,00	7 000,00 €
	Coffret sur socle B.A	u	800,00 €	1,00	800,00 €
	Espaces extérieur				
	Demolition des elements en Beton et autre materiaux	fft	26500,00 €	1,00	26 500,00 €
	amenagement extérieur du preau complet	m2	800,00 €	150,00	120 000,00 €
	Aménagement extérieur				
	Cheminement extérieur ép 13 cm	fft	15 400,00 €	1	15 400,00 €
	Total				200 590,00 €

N°	DESIGNATIONS	UNITES	PRIX UNITAIRES	QUANTITES	MONTANT TOTAL (en €)
2	GROS ŒUVRE				
02-1	TRAVAUX PREPARATOIRES				
	Installation de chantier, y compris la fourniture et pose d'une benne à ordures, d'un panneau de chantier, de compteurs de chantier, d'une base vie, d'une clôture de chantier et toutes dispositions réglementaires	fft	27 800,00 €	1,00	27 800,00 €
	Etude d'exécution	fft	9 500,00 €	1,00	9 500,00 €
	Implantation des bâtiments	fft	3 500,00 €	1,00	3 500,00 €
	Décapage de la terre végétale sur 20cm y compris évacuation des arbustes	fft	55,00 €	62,00	3 410,00 €
02-2	Gros œuvre				
	INFRASTRUCTURE				
	Terrassement complémentaire pour fondation				
	Fouilles pour massif et buton y/c évacuation remblai exedentaire	fft	65,00 €	1,00	65,00 €
	Traitement anti-termites				
	Traitement anti-termites par termifilm sous dallage et sous fondation, y compris traitement des points singuliers	fft	22,00 €	1,00	22,00 €
	Traitement anti-termites				
	Traitement anti-termites par termifuge sur les arases de fondation et en pied des poteaux, y compris traitement des points singuliers	fft	45,00 €	1,00	45,00 €
	Ensemble de travaux gros-œuvre	fft	151 500,00 €	1,00	151 500,00 €
	Fondation-semelles isolées	fft	15 400,00 €	1,00	9 630,00 €
	Poteaux en infrastructure	fft	21 500,00 €	1,00	21 500,00 €
	Longrines et buton en béton	fft	21 000,00 €	1,00	21 000,00 €
	Dallage et dalle portée ép 15 y compris rampe handicapée	fft	45 620,00 €	1,00	45 620,00 €
	DOE	fft	2 100,00 €	1,00	2 100,00 €
	Total				295 692,00 €

N°	DESIGNATIONS	UNITES	PRIX UNITAIRES	QUANTITES	MONTANT TOTAL (en €)
3	METALLERIE				
	Garde-coprs				
	Fourniture et mise en œuvre de garde coprs en acier galvanisé composé de montant, lisses, main-courante en tube de section à définir y/c les fixations au sol	fft	33500,00 €	1,00	33500,00 €
	Total				33 500,00 €

N°	DESIGNATIONS	UNITES	PRIX UNITAIRES	QUANTITES	MONTANT TOTAL (en €)
4	CHARPENTE/COUVERTURE				
	Etude d'exécution	fft	4 500,00 €	1,00	1 500,00 €
04.1	STRUCTURE METALLIQUE ET BOIS OU en Bois				
	Contreventement des poteaux béton en infrastructure				
	Fourniture et mise en œuvre croix de Saint André en tube Ø 60mm de contreventement en acier galvanisé E24 y compris fixations articulées sur ouvrage béton	fft	4200,00 €	1,00	4 200,00 €
	Ossature de charpente				
	Fourniture et mise en œuvre de demi-ferme composée d'un arbalétrier, de poinçon, bracon et entrait en tube ou IPE d'acier galvanisé E24 y compris potelet et jambe de force et accessoires de fixation et adaptations sur la structure des modulaires	fft	2360,00 €	1,00	2 360,00 €
	Fourniture et mise en œuvre de pannes et contreventement composée de tube ou IPE d'acier galvanisé E24 y compris accessoires de fixation	fft	28650,00 €	1,00	28 650,00 €
	Vaigrage bois sous coursive				
	Fourniture et mise en œuvre de vaigrage en lame de bois classe 4	fft	6450,00 €	1,00	6 450,00 €
	Bardage en panneaux composit				
	Fourniture et mise en œuvre de bardage extérieur en panneau de bakélite ou Trespa ép 8 mm y compris ossature	fft	18950,00 €	1,00	18 950,00 €
04.2	COUVERTURE				
	Couverture				
	Tôle isolante en acier galvanisé ép 75/100e	fft	2 500,00 €	1,00	2 500,00 €
	DEP 110*80 en Dal'ALU 5	fft	1 100,00 €	1,00	1 100,00 €
	Gouttières G400 Dal'ALU	fft	2 300,00 €	1,00	2 300,00 €
	Tôle de protection des pieds de descente EP	fft	300,00 €	1,00	300,00 €
	Fourniture et mise en œuvre d'un ensemble de crochet d'ancrage en	fft	1 200,00 €	1,00	1 200,00 €
Total					69 510,00 €

N°	DESIGNATIONS	UNITES	PRIX UNITAIRES	QUANTITES	MONTANT TOTAL (en €)
5	CARRELAGE FAIENCE				
	RDC et R+1				
	<u>CARRELAGE</u>				
	Fourniture et pose de carrelage 40x40 ou autre anti dérapant en gré ceramique y compris colle et chappe, et comme, les faiences sur l'ensemble du batiment	Ens	37800,00 €	1,00	37800,00 €
	Total				37 800,00 €

N°	DESIGNATIONS	UNITES	PRIX UNITAIRES	QUANTITES	MONTANT TOTAL (en €)
7	MENUISERIES ALU				
	RDC				
	PORTE D'ENTREE ANTI VANDAL EN ALU PLEINE	fft	26 500,00 €	1,00	26 500,00 €
	JALOUSIES FENETRES et fenetres	fft	31 000,00 €	1,00	31 000,00 €
	TOTAL				57 500,00 €

	DESIGNATION	U	QTE	P.U. €	TOTAL €
7	ELECTRICITE				
01	Généralités				
	Dossier d'exécution	fft	1,0	2 300,00 €	2 300,00 €
	Dossier des ouvrages exécutés (DOE)	fft	1,0	1 500,00 €	1 500,00 €
	Formalités et démarches nécessaires pour les attestations de conformité auprès du CONSUEL	fft	1,0	1 000,00 €	1 000,00 €
				s/total	4 800,00 €
02	Alimentation Generale CF				
	Fourniture et pose d'un TGBT y compris accessoires et toute sujétions de pose	u	1,0	2 800,00 €	2 800,00 €
	Fourniture et pose d'alimentation en câbles U1000R2V 5G16mm² sous TPC depuis TGBT existant	fft	1100,0	1,00 €	1 100,00 €
	Prise de terre en fond de fouille, cuivre nu 25 mm², barrette de terre et liaison équipotentielle	fft	1,0	300,00 €	300,00 €
	Alimentation électrique interne de bâtiment	fft	1,0	4 500,00 €	4 500,00 €
				s/total	8 700,00 €
03	Equipements électriques				
	Dalle LED 42W				
	Hublot étanche LED 1x26W muni de détecteur				
	Hublot extérieur				
	Prise de courant 10/16A+T	fft	1,0	11 500,00 €	11 500,00 €
	Prise de courant 10/16A+T étanche				
	Interrupteur simple allumage				
	Brasseur d'air				
				s/total	11 500,00 €
04	Système de sécurité incendie (SSI)				
	Centrale d'alarme incendie type 4				
	Raccordement à l'alarme incendie				
	Extincteur à H2O 6L				
	Extincteur à CO2				
	BAES 60 lumens				
	plan d'intervention de format 600mmx400mm				
	plan "point de rassemblement"	fft	1,0	23 100,00 €	23 100,00 €
	plan d'évacuation et de consigne de sécurité de format 425mmx305mm				
	arrêt d'urgence à coup de poing				
	declencheur manuel d'alarme incendie				
	diffuseur sonore d'alarme incendie				
				s/total	23 100,00 €
05	Climatisation				
	Fourniture et pose d'un climatisation y compris accessoires et toute sujétions de pose	fft	1,0	12 500,00 €	12 500,00 €
				s/total	12 500,00 €
	TOTAL				60 600,00 €

	DESIGNATION	U	QTE	P.U. €	TOTAL €
8	PLOMBERIE				
01	Généralités				
	Installation et repliement de chantier	fft	1,00	3 100,00 €	3 100,00 €
	Dossier d'exécution	fft	1,00	3 000,00 €	3 000,00 €
	Dossier des ouvrages exécutés (DOE)	fft	1,00	1 200,00 €	1 200,00 €
				s/total	7 300,00 €
02	Alimentation en eau potable				
	Fourniture et Pose Tube PER + vanne d'arrêt		1,00	4 500,00 €	4 500,00 €
	Fourniture et Pose Tube PEHD noir diam 25				
	Fourniture et pose de collecteur eau froide	fft			
				s/total	4 500,00 €
03	Appareils sanitaires				
	lavabos à colonne, y compris la robinetterie				
	lavabo PMR y compris la robinetterie				
	cuvette WC à l'anglaise	fft	1,00	16 500,00 €	16 500,00 €
	cuvette WC PMR à l'anglaise				
	Bac à douche 90				
	Siphon de sol en inox				
				s/total	16 500,00 €
04	Accessoires				
	Distributeur de papier toilettes				
	Distributeur de savon liquide	fft			2 500,00 €
	Barre d'aide aux personnes handicapés		1,00	2 500,00 €	
				s/total	2 500,00 €
05	Reseau d'évacuation PVC				
	Fourniture + pose de canalisations diam 100 PVC sous dalle, y compris raccords au regard VRD et tous accessoires	ml	1,00	4 200,00 €	4 200,00 €
	Fourniture + pose de canalisations diam 40 PVC, y compris raccords et tous accessoires				
				s/total	4 200,00 €
	TOTAL				35 000,00 €

N°	DESIGNATIONS	UNITES	PRIX UNITAIRES	QUANTITES	TOTAL €
9	PEINTURE				
	<u>Peinture extérieur</u>				
	Peinture sur l'ensemble sur Batiment, interieur et exterieur, compris toutes les autres materieux metallique et bois,	fft	47 200,00 €	1,00	47 200,00 €
	Total				47 200,00 €