

PREAMBULE

La présente notice concerne la réalisation de la première tranche des travaux d'une résidence de standing **dénommée « LES TERRASSES DE BADUEL »** .

Cette résidence comprendra, in fine, 2 tranches de travaux identiques et symétriques de 53 logements chacune, soit un total **de 106 logements de type T1, T2 , T3 et T4.**

La première tranche dénommée « MANA » comprendra donc 53 logements de type T1, T2, T3 et T4.

Les appartements sont destinés à la vente dans le cadre de la loi de défiscalisation.

Superficie du terrain pour les 2 tranches : 7.432 m2

Référence cadastrale: en cours de division cadastrale

N° de permis de construire : PC 973 302 10 00113
Délivré le : 29 Novembre 2010

Maître d'Ouvrage : SAS INVESTIMMO
874, route de la madeleine
C°/CGA
97 300 – CAYENNE

Représentée par : Mr Thierry LE BRAZIDEC – Président

Maîtres d'Œuvre : Bernard LECLERCQ Architecture sarl
11 rue de la Jeunesse - Enclos - 97233 Schoelcher
Tél. : 05 96 61 10 72 - Fax. : 05 96 61 52 36

et L'Agence d'architecture JOS
3, lot CALIMBE
Route de RABAN
97 300 CAYENNE

Bureau de contrôle : APAVE

PROJET

Le projet d'ensemble est constitué de deux bâtiments principaux d'habitation comprenant chacun 5 niveaux d'appartements au dessus d'un niveau de garages fermés en Rez-de-Chaussée.

Les deux bâtiments sont parfaitement identiques et symétriques par rapport à un axe délimitant le terrain d'assiette de l'opération en deux parties égales.

Les 2 bâtiments collectifs enserrent un espace vert central d'environ 1.600 m².

Chaque bâtiment fera l'objet d'une tranche de travaux.

La première tranche dénommée MANA situé au Sud contient 53 appartements.

La deuxième tranche dénommée MARONI située au Nord contient 53 appartements.

On trouvera également :

- un bâtiment commun pour les poubelles, placé sur l'axe de symétrie.
- Un bâtiment à usage de caves (Nb : 28 caves pour les 2 tranches) et deux locaux « 2 roues » (1 local par tranche) , situés sur la limite mitoyenne OUEST.
-
- La SHON de la première tranche est de 2 928 m²
- la SHOB totale est de 5 192.50 m².

Chaque bâtiment comprend:

- un niveau R-Ch comprenant trois halls d'entrées d'immeuble et 29 garages, de plain pied avec les voies d'accès et trottoirs périphériques
- Trois niveaux d'appartements identiques (1er, 2^{ème} et 3^{ème} étage) comprenant chacun 11 appartements (trois T1, trois T2, cinq T3 desservis par trois ascenseur (630 Kg - 8 personnes) et trois cages d'escalier en cloisonnées.
- Deux niveaux d'appartements identiques (4^{ème} et 5^{ème} étage) comprenant chacun 10 appartements (deux T1, trois T2, quatre T3 et un T4) desservis par les mêmes ascenseurs et escaliers que les 4 premiers niveaux
- Soit donc 13 T1, 15 T2, 23 T3 et 2 T4 pour un total de 53 logements

NORMES ET RÉGLEMENTATION

Les ouvrages seront exécutés conformément aux prescriptions des D.T.U. et des normes et règlements en vigueur dans le département de la Guyane.

Les travaux de construction seront surveillés par un Bureau de Contrôle.

URBANISME

Le terrain est régi par le PLU de CAYENNE : Zone U3.

Le projet est conforme au règlement du PLU.

Le projet comprendra une soixantaine d'arbres à haute tige, de type palmiers et feuillus et d'un grand nombre d'arbustes à fleurs sur des espaces verts et îlots largement engazonnés.

ACCES

L'accès à la résidence (2 tranches) et aux différents parkings et garages se fera en deux endroits sur la voie principale de desserte.

STATIONNEMENT

Les voies seront en béton ou asphalte délimitées par des bordures de trottoirs et les places de stationnement seront en dalles végétalisées type Eveergreen.

La répartition des stationnements se fera comme suit :

- 29 garages situés au rez de chaussée de chaque bâtiment.
 - 42 places de stationnement extérieures par bâtiment.
 - 14 places de parking situées sous une pergola en bois et attenante à une cave privée.
- soit un total de 85 places pour la résidence MANA

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Tous les réseaux de desserte de l'opération seront réalisés en enterré, selon les prescriptions des services concessionnaires.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées en pied de chutes et en bordure de chaussée au moyen de regards et ouvrages bétonnés de sections appropriées, puis évacuées dans un ouvrage cadre préfabriqué de rétention des eaux pluviales avant rejet dans le réseau .

EDF

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau EDF à partir du poste de transformation situé sur le terrain de la 1^{ère} tranche, près de l'entrée.

France -Télécom et câble TV

L'opération sera raccordée au réseau de l'opération. Le réseau sera enterré sous fourreaux conformément aux normes.

Eau potable

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau de l'opération.

Il est prévu 2 poteaux d'incendie sur la voie de desserte principale. Ils seront situés à proximité des 2 entrées à la résidence.

Assainissement

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau Tout à l'Egout.

VOLUMETRIE ET INTEGRATION

Bâtiment

L'architecture du projet est contemporaine.

La dénomination « LES TERRASSES DE BADUEL » du projet est liée à la présence des nombreuses terrasses des appartements.

En façade, il est prévu quelques jardinières au R+1 apportant à l'immeuble une touche végétale.

A tous les niveaux il est prévu des garde-corps en aluminium de type ouvragé. Egalement des pare-vues ajourées en aluminium (ton bois) cachant les buanderies, descentes PVC, appareils de climatisation, chauffe-eaux, etc.... et rappelant les panneaux bois de l'architecture traditionnelle Guyanaise.

Les matériaux principaux utilisés en façades seront le béton et le métal (aluminium laqué) avec sur la hauteur du R-de-CH un placage en briques ou un bardage de couleur anthracite contrastant avec les portes des garages de couleur claire.

Les autres couleurs dominantes des façades seront de couleur claire, rehaussée de touches plus foncées (habillage en bois type Hardyplank sur les façades des ascenseurs, les vantelles, les mains courantes des garde-corps, etc,....).

Le fond des loggias sera de couleur plus soutenue afin d'accentuer la profondeur des terrasses.

Les menuiseries, les volets roulants les garde-corps (hors la main courante) et les vantelles seront blancs. Les vitrages seront clairs.

Espaces verts et clôtures :

Des arbres à hautes tiges donnant ombrage seront plantés le long des zones de parkings (1 arbre pour environ deux places de parking sur les limites Sud et Nord).

Des palmiers seront plantés dans l'espace vert central et sur l'alignement de la voie de desserte principale de l'opération, derrière une clôture constituée d'un soubassement maçonné et de grilles barreaudées en aluminium laqué blanc (hauteur de 2m au total).

De nombreux massifs fleuris seront plantés devant les bâtiments et dans les espaces verts. L'ensemble du terrain sera planté, avec apport de terre végétale.

Les clôtures situées sur les limites des terrains mitoyens seront réalisées en grillage rigide sur soubassement préfabriqué pour une hauteur totale de 2m.

La clôture en fond de parcelle sera constituée par le bâtiment annexe des caves et des garages.

INFRASTRUCTURE

Terrassements

En pleine masse : en déblais et en remblais avec évacuation des terres excédentaires. Substitution du mauvais sol sur environ 50cm sur l'intégralité de la parcelle.

Fouilles

Sur plates-formes en déblais.

En puits et filantes suivant les fondations.

En rigoles pour les canalisations.

Fondations

Fondations selon les préconisations du Géotechnicien.

Réalisation de pieux ancrés au bon sol avant fondations.

Dalle basse en béton armé sur forme de ponce.

Traitement anti termite du sol avant les fondations et traitement périphérique final.

SUPERSTRUCTURE

Ossature et murs

Murs porteurs et refends en béton armé banché.

Murs extérieurs de 16 cm d'épaisseur en béton armé et 18 cm entre appartements.

Cloisons intérieures en maçonnerie de 15, 10 ou 8 cm avec enduit deux faces et/ou cloisons de type Placoplatre.

Planchers

Les planchers hauts seront en béton armé d'une épaisseur de 18 cm minimum plus une chape de 4 cm pour recevoir un carrelage. Ils seront exécutés sur un coffrage soigné ou des pré-dalles.

Toiture

La toiture du bâtiment sera une toiture terrasse avec forme de pente + isolation + étanchéité.

Étanchéité

Multicouches en toiture-terrasse et pour les jardinières (avec trop pleins)

Mono couche sous le carrelage des terrasses couvertes des logements.

MENUISERIE ALUMINIUM - SERRURERIE – METALLERIE

Menuiseries aluminium avec une protection par laquage et / ou menuiseries PVC.

Baies coulissantes à 2 ou 3 vantaux pour les séjours et les chambres donnant sur une terrasse.
(Volets roulants électriques devant ces baies pour les appartements situés au 1^{er} étage).

Porte-fenêtres « Ouvrants à la française » à 1 vantail avec volets roulants manuels pour les chambres donnant sur un balcon.

Fenêtres « O.F. » à 1 vantail avec volets roulants ou coulissants manuels pour toutes les autres chambres.

Fenêtres « oscillo-battantes » pour les pièces d'eau.

Volets roulants électriques pour fermeture des bars des cuisines donnant sur une terrasse.

Volets roulants électriques pour fermeture des terrasses des studios possédant une kitchenette.

Vantelles fixes pour les buanderies donnant sur une façade.

Deux portes vitrées par hall (une de chaque côté) avec un châssis latéral ventilant vitré. Portes équipées de barres de maréchal, ferme-portes et de fermetures électriques par ventouses.

Portes de garages basculantes laquées, manuelles.

Gardes corps en aluminium sur les terrasses et balcons.

Quincaillerie - serrurerie

Elles seront de bonne qualité.

Menuiseries intérieures

Portes palières à âmes pleines, isophoniques, avec dispositif "antivol" trois points, microviseur et signalétique (N° de l'appartement)

Portes intérieures isoplanes peintes avec huisseries bois peintes.

Portes de placard coulissantes toute hauteur (voir implantation sur plans), avec aménagements intérieurs comprenant une penderie et des rayonnages en mélaminé stratifié.

Plateau de bar en bois exotique, stratifié ou similaire dans la cuisine sur muret maçonné ou placo.

Portes de gaines techniques intérieures et sur les paliers en bois peintes.

Portes pleines stratifiées avec ferme-portes pour les escaliers.

Faux-plafond et coffres placo peints suivant emplacement.

Aménagements cuisine

Chaque logement de type T2, T3, T4 sera équipé d'une cuisine aménagée avec faïence murale devant la paillasse et/ou une crédence sous la hotte aspirante, avec rangements hauts et bas (fourniture de l'électroménager non comprise), évier 1 bac ou 2 bacs avec égouttoir (suivant plan).

Pour les T1, un ensemble bloc cuisine sera installé avec équipements tels que :

- 1 plaque de cuisson – 2 feux
- 1 hotte aspirante
- 1 réfrigérateur de type top²

Métallerie

Main courante dans les escaliers.

Trappe d'accès en toiture avec échelle murale au dernier niveau par cage d'escalier.

Skydôme de désenfumage dans les escaliers.

REVÊTEMENTS DE SOL ET DE MUR

Revêtement de sol

Il est prévu un revêtement carrelage de 40 x 40 - U3 P3 minimum dans toutes les pièces habitables et parties communes (hormis les parkings et les escaliers en cloisonnés).

Plinthes carrelées assorties pour tous espaces carrelés.

Pose d'un isolant phonique sous chape dans les appartements.

Les garages auront une finition en béton lissé à l'hélicoptère avec incorporation d'un durcisseur quartz.

Revêtements verticaux

Les revêtements verticaux seront constitués de faïence toute hauteur dans les salles d'eau et de 1,20m dans les WC indépendants.

PEINTURE

Peintures intérieures

L'ensemble des murs et plafonds recevra avant peinture un enduit projeté.

Les plafonds auront un aspect enduit lisse.

Les murs béton ou plâtre recevront une peinture vinylique mate.

Peinture au sol pour les escaliers en cloisonnés.

Peintures extérieures

L'ensemble des façades recevra une imperméabilisation garantie 10 ans.

Les façades exposées recevront un complément d'étanchéité notamment au droit des joints et des reprises en maçonnerie.

Métallerie

Elle recevra une protection contre l'oxydation et une couche de finition.

PLOMBERIE – SANITAIRES

Raccordements et compteurs

Chaque appartement sera équipé d'un compteur individuel et d'une vanne de coupure générale située dans la gaine technique se trouvant sur les paliers.

Eaux usées - Eaux vannes

Canalisations en P.V.C. de sections appropriées.

Siphons de sol et/ou trop-pleins situés sur les terrasses

Eau froide - Eau chaude

Canalisations de type PER et/ou cuivre y compris robinets de barrage.

Chaque logement sera équipé d'un chauffe-eau individuel avec production d'E.C.S. solaire collective.

Tous les appareils seront alimentés en eau froide et eau chaude sauf les WC.

Appareillage

Tous les appareils seront de couleur blanche.

Attentes pour évier, attente pour lave-vaisselle dans les cuisines.

WC avec double abattant.

Receveur de douches (80 x 80 au minimum) et/ou receveur à l'italienne (avec siphon inox) avec paroi de douche fixe ou cabine d'angle vitrée.

Lave mains pour les WC indépendants (eau froide).

Mitigeurs pour les appareils sanitaires (vasque, douche).

Il est prévu des attentes (PVC et cuivre) pour la mise en place d'un lave linge.

Robinets de puisage dans les communs (locaux ménage) et pour l'extérieur (arrosage).

Plan vasque avec meuble de rangement sous vasque ou de type intégré.

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE – TÉLÉVISION

Électricité

L'installation sera de type encastré et réalisée conformément aux normes en vigueur

La mise à la terre et les liaisons équipotentielles seront réalisées par ceinturage de la construction au niveau des fouilles.

Appareillage

Appareillage de première qualité « Legrand » série Céliane ou similaire.

Les parties communes seront livrées avec les luminaires.

Les appartements seront livrés avec des DLC (dispositif de connexion pour les luminaires) sauf dans les pièces d'eau.

Point lumineux en plafond des salles de bains et miroir lumineux devant le plan vasque.

Commande montée / descente pour les volets roulants électriques.

Télérupteurs et minuteries pour les parties communes et / ou détecteurs de présence.

Eclairage et prise de courant de chaque garage raccordés à son appartement.

Téléphone

Un fourreau câblé en attente, relié à la colonne France Télécom permettra l'installation du téléphone sans dégradation.

Chaque appartement sera équipé de joncteurs installés dans le séjour, les chambres et la cuisine.

Télévision

Une antenne collective desservira l'ensemble des logements avec des prises dans le séjour et les chambres.

DIVERS

Garages

Les garages seront équipés de portes basculantes manuelles, d'un point lumineux et d'une prise électrique (l'électricité sera raccordée sur le tableau électrique de l'appartement correspondant).

Ascenseur

L'immeuble sera équipé d'un ascenseur par cage d'escalier.

Ascenseurs de 630 Kg, 8 personnes, aux normes « handicapés ».

Miroir toute hauteur sur une face de la cabine.

Porte intérieure de la cabine en inox et portes palières sur paliers peintes.

Synthèse vocale en cabine et indicateur de position de cabine tous niveaux aux paliers.

Ventilation

Les toilettes et WC ne possédant pas de fenêtres seront équipés de ventilation mécanique individuelle ou collective.

Sonnerie

Chaque appartement possédera une sonnette carillon.

Climatisation

Chaque chambre sera équipée d'un climatiseur de type « split système » de puissance appropriée.

Contrôle d'accès

Chaque appartement possédera un interphone visiophone relié à la porte du hall d'entrée, au portillon de la résidence et au portail électrique situés sur la voirie de desserte principale de l'opération.

Portail

Un portail à vantail coulissant, ouverture possible à partir des télécommandes et des interphones visiophones des appartements, boucle électromagnétique de détection de passage au sol, pour sortir vers l'extérieur.

Portillon

Un portillon de même aspect que le portail avec gâche électrique et ferme-porte.

Boîte à lettres

Chaque appartement possédera une boîte aux lettres aux normes PTT placée sous le porche devant les portes d'entrées des halls.

Local poubelle

Réservé aux conteneurs à ordures, il sera situé en limite de propriété sur la voirie principale et sera accessible tant à partir de l'intérieur de la résidence que de l'extérieur par des portes métalliques laquées. Il possédera un robinet de puisage et un regard d'évacuation des eaux de lavage.

Hall d'entrée

Il sera équipé d'un grand miroir, d'un panneau d'affichage pour le syndic et d'une poubelle. Un tapis de sol sera intégré au revêtement de sol devant la porte d'entrée.

Coffre-fort

Dans le placard de la chambre principale de chaque appartement, il sera livré un coffre-fort.

Signalétique

L'immeuble sera pourvu d'une signalétique bien visible de la voie, située sur le mur latéral au portail d'entrée.

Chaque garage, place de parking, appartement, gaine technique, sera équipé d'une plaque signalétique adaptée.

Branchements

Les demandes de raccordements aux réseaux des concessionnaires sont à la charge des futurs occupants.

Le consuel sera remis au propriétaire lors de la réception (attestation de conformité de l'installation électrique à remettre à EDF pour l'ouverture de l'abonnement).

Fin de la présente notice