

# RESIDENCE POINTE D'ALET

SIÈGE SOCIAL : 9 RÉSIDENCE « GEORGIA » ANSE GOURAUD 97233 SCHOELCHER

OPERATION « RESIDENCE POINTE D'ALET »  
CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE RESIDENTIEL

ANSE MITAN – VILLE DES TROIS-ILETS

## NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Mise à jour le 25 / 01 / 2021

## PRESENTATION DU PROJET

Adresse : Anse Mitan 97229 TROIS-ILETS

Références cadastrales : C N° 2894

Permis de construire : PC 972231 17 BR070

Surface du terrain : 7 355 m<sup>2</sup>

La présente notice descriptive sommaire a pour objet de définir les caractéristiques techniques et les prestations suivant lesquelles seront construits l'Ensemble Résidentiel et leurs équipements privatifs et communs.

### Présentation du programme

L'opération comprend 3 bâtiments offrant 64 logements suivant la répartition ci-après :

#### 27 logements dans le BATIMENT A à R+4 avec RDC stationnements :

- 7+6 soit 13 appartements type T3 ;
- 8+6 soit 14 appartements type T2 ;

#### 18 logements dans le BATIMENT B à R+1 avec R-1 :

- 18 appartements type T3 ;

#### 19 logements dans le BATIMENT C à R+1 avec R-2 :

- 3 appartements type T4 ;
- 3 appartements type T3 ;
- 13 appartements type T2 ;

# RESIDENCE POINTE D'ALET

SIÈGE SOCIAL : 9 RÉSIDENCE « GEORGIA » ANSE GOURAUD 97233 SCHOELCHER

## Généralités

La rédaction du présent document étant antérieure à la construction de l'immeuble, le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications aux prestations décrites dans la présente notice descriptive suite à des raisons d'impératifs techniques ou de fabrication. Dans ce cas, tout matériel ou matériaux nouveaux, ou toute disposition nouvelle, sera de qualité équivalente aux éléments supprimés ou modifiés.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction et de mise en œuvre des différents éléments techniques nécessaires à cette construction, tel que définis dans l'acte de vente.

L'implantation des équipements, appareils, retombées, gaines techniques, soffites et faux-plafonds peuvent y figurer à titre indicatif et pourront faire l'objet de modifications techniques sans que ces modifications figurent sur les plans. Par ailleurs, les canalisations ne figurent pas sur les plans.

Les teintes, coloris et finitions de la résidence seront choisis par l'architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

## Normes et règlementations

Les ouvrages seront exécutés conformément aux règlementations et normes en vigueur notamment:

- Aux normes et règlements en vigueur dans la Collectivité Territoriale de la Martinique ;
- Aux cahiers des prescriptions techniques constitués par les Documents Techniques Unifiés (DTU) ; à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) ; aux Eurocodes ; à la RTTA DOM et / ou RTM.

# RESIDENCE POINTE D'ALET

SIÈGE SOCIAL : 9 RÉSIDENCE « GEORGIA » ANSE GOURAUD 97233 SCHOELCHER

## Sommaire

### ***1 Normes et réglementation***

### ***2 Caractéristiques techniques générales des bâtiments***

- 2.1 Infrastructures
- 2.2 Murs et ossatures
- 2.3 Enduits
- 2.4 Charpente – Couverture
- 2.5 Plafonds et Faux-plafonds
- 2.6 Menuiseries Extérieures
- 2.7 Menuiseries Intérieures
- 2.8 Revêtements
- 2.9 Plomberie
- 2.10 Electricité – Téléphone – Télévision
- 2.11 Ventilation
- 2.12 Climatisation
- 2.13 Peinture

### ***3 Locaux privatifs et leurs équipements***

- 3.1 Equipements des salles de bain et des WC
- 3.2 Equipements des cuisines
- 3.3 Equipements buanderie
- 3.4 Equipements électriques – Téléphonique – Télévision
- 3.5 Equipements des placards des chambres

### ***4 Parties communes extérieures***

- 4.1 Accès principal à la résidence
- 4.2 Accès au bâtiment
- 4.3 Boîtes aux lettres
- 4.4 Gaines techniques
- 4.5 Voirie et Parking
- 4.6 Espaces verts
- 4.7 Eclairage extérieur et signalisation
- 4.8 Clôtures
- 4.9 Local poubelle
- 4.10 Jardins à usage privatif

# RESIDENCE POINTE D'ALET

SIÈGE SOCIAL : 9 RÉSIDENCE « GEORGIA » ANSE GOURAUD 97233 SCHOELCHER

## **PREAMBULE:**

### **Principes Généraux retenus pour cette opération:**

- **Qualité des Prestations** : Hormis les besoins relatifs à l'Accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, il y aura le même niveau de Standing pour l'ensemble des Logements.
- **CUISINES LIVREES** : tous les appartements sont livrés avec meubles de cuisine.
- **STORES** : Ils ne sont pas fournis, mais feront l'objet d'une description à observer obligatoirement dans le règlement de Co-propriété.
- **T.M.A. Acquéreurs (Travaux Modificatifs Acquéreurs)** : Pas de T.M.A.

### ***1 Normes et réglementation***

Les ouvrages seront exécutés conformément aux prescriptions des règles de l'art des professions du bâtiment (DTU), des normes et des règlements en vigueur dans le département.  
Les calculs de structure seront conformes aux règles Eurocode 8 et aux règles B.V ANTILLES.  
Les bâtiments seront conçus para cycloniques et para sismiques.  
Les travaux de constructions seront suivis par un bureau de contrôle.

### ***2 Caractéristiques techniques générales des bâtiments***

#### ***2.1 Infrastructures***

##### **2.1.1 Terrassements**

Le terrain naturel actuel de la parcelle va être remodelé pour réaliser les plates-formes où seront implantés les bâtiments ainsi que les parkings en tenant compte des recommandations du géotechnicien (études de sols).

##### **2.1.2 Fondations**

Les fondations seront réalisées conformément aux directives du bureau d'études techniques et aux indications du géotechnicien (études de sols).

##### **2.1.3 Traitement anti-termites**

Un traitement sera réalisé sur le pourtour des fondations et sous les ouvrages par un procédé bénéficiant d'une garantie quinquennale.

#### ***2.2 Murs et ossatures***

##### **2.2.1 Dallage – Plancher**

Les dallages et planchers seront en béton armé dimensionné conformément aux calculs du bureau d'études et à la réglementation acoustique applicable en Martinique (RTAADOM et règles Antilles)

##### **2.2.2 Ossatures**

Les ossatures (poteaux, poutres, chaînages, raidisseurs...) seront en béton armé.

# RESIDENCE POINTE D'ALET

SIÈGE SOCIAL : 9 RÉSIDENCE « GEORGIA » ANSE GOURAUD 97233 SCHOELCHER

## 2.2.3 Murs et Cloisons

Les murs extérieurs et refends intérieurs porteurs seront réalisés en béton banché armé. Les voiles extérieurs auront une épaisseur minimale de 18 cm suivant les plans Architecte & BET.

Les cloisons de distribution d'une épaisseur de 10 cm, non porteuses seront réalisées au moyen d'ossatures métalliques galvanisées, renfermant un isolant acoustique minéral et recouvertes sur chaque face de plaques à base de plâtre hydrofuge ou Viroc selon situation.

Les cloisons des gaines seront coupe-feu suivant réglementation incendie.

Les cloisons destinées à recevoir le bâti support des WC suspendus seront renforcées.

## 2.3 Enduits

Les enduits sur toutes les structures béton sont des enduits de rebouchage et d'imprégnation avant peinture.

## 2.4 Charpente – Couverture

Hormis certaines parties du bâtiment, les toitures sont en pente.

Les gouttières et tuyaux de descente seront en aluminium laqué ou en PVC incorporé dans certains ouvrages en béton.

## 2.5 Plafonds et Faux plafonds

Aux étages courants les plafonds seront les sous faces des dalles en béton constituant les planchers. L'isolation acoustique vis à vis de l'étage supérieur est assurée par l'épaisseur du complexe dalle + chape.

### 2.6 Menuiseries extérieures.

#### 2.6.1 Fenêtres

Les menuiseries seront en aluminium laqué selon les plans d'Architecte.

Le remplissage sera composé suivant la localisation, d'un vitrage translucide, avec ou sans lames ou impostes ouvrants de ventilation.

Elles seront notamment de type mixte pour les cuisines.

Toutes ces différences sont liées au parti architectural retenu pour la conception de la résidence et également à des nécessités techniques, pour la ventilation, par exemple.

#### 2.6.1 Volets roulants

Les volets roulants disposeront de commandes électriques.

#### 2.6.2 Baies Vitrées sur terrasse

Elles seront en aluminium coulissantes sur rails avec un seuil de 2 centimètres pour répondre aux exigences handicapés. Vitrage clair STADIP.

#### 2.6.3 Jalousies – lames ventilantes

Elles équiperont certaines menuiseries pour des besoins de ventilation conformément aux plans de l'architecte.

#### 2.6.4 Volets Roulants - Occultations - stores

Les menuiseries extérieures des séjours et des chambres seront équipées selon les plans de détails de l'architecte de volets roulants électriques. Ils seront en aluminium laqué avec persiennes et de couleur selon plans d'Architecte.

# RESIDENCE POINTE D'ALET

SIÈGE SOCIAL : 9 RÉSIDENCE « GEORGIA » ANSE GOURAUD 97233 SCHOELCHER

## 2.6.5 Portes palières

Elles seront de type bloc porte métallique. Elles seront équipées de serrure à trois points, d'un œilletton, poignées de chaque côté, d'une butée, et disposeront de joints acoustiques.

## 2.6.6 Stores

Ils ne sont pas fournis, mais feront l'objet d'une description à observer obligatoirement dans le règlement de Co-propriété.

## 2.6.7. Garde-Corps :

Suivant les Plans « Architectes », les terrasses et passerelles seront équipées de garde-corps métalliques à une ou trois lisses horizontales cintrées sur allèges béton, avec remplissage de panneaux vitrés.

### 2.7 Menuiseries intérieures

#### 2.7.1 Blocs portes

Toutes les portes intérieures seront de type isoplane à âme pleine, montées sur huisseries en bois exotique, finition laquée.

### 2.8 Revêtements

#### 2.8.1 Sols

Les sols de toutes les pièces des logements et des terrasses seront couverts de carrelages en grès émaillé de qualité, et grès cérame (U3,P3), d'un classement normalisé pour ses caractéristiques techniques. Plinthes en carrelage.

Les carrelages seront de dimensions **60 x 60 cm** minimum. Le choix des couleurs sera selon les plans d'Architecte. Antidérapants dans les parties communes avec plinthes assorties.

#### 2.8.2 Muraux

Tous les murs des salles de bain seront carrelés en faïence de dimensions 30 x 60 ou équivalent, et calepinage selon les plans d'Architecte.

### 2.9 Plomberie

#### 2.9.1 Adduction

Chaque logement disposera d'un compteur situé dans les cages d'escaliers.

La distribution intérieure au logement sera réalisée soit en tubes de cuivre soit en tube polyéthylène réticulé (PER). Des robinets d'arrêt permettront d'isoler les différentes zones du réseau de distribution du logement.

#### 2.9.2 Evacuation

Les évacuations seront en tubes de PVC.

Les chutes seront en PVC de catégorie assainissement. Dans les gaines isolées.

# RESIDENCE POINTE D'ALET

SIÈGE SOCIAL : 9 RÉSIDENCE « GEORGIA » ANSE GOURAUD 97233 SCHOELCHER

## 2.10 Electricité – Téléphonie - Télévision

L'installation électrique sera réalisée en pose encastrée dans les murs et cloisons

Chaque logement disposera d'un comptage individuel situé dans les cages d'escaliers. Les prises de terre de chaque logement seront raccordées à un circuit en cuivre réalisé sous les fondations de chaque bâtiment.

La puissance minimale à souscrire auprès de l'EDF sera de 6 kw à 12 kw suivant la taille du logement.

## 2.11 Ventilation

### 2.11.1 Ventilation naturelle

Elle se fera par les jalousettes des menuiseries qui en seront équipées.

### 2.11.2 Ventilation mécanique contrôlée

La ventilation naturelle sera complétée dans les WC et salles de bain par une ventilation mécanique chaque fois que la localisation du local le justifiera.

## 2.12 Climatisation

Les chambres à coucher des logements seront équipées de climatiseurs. Les compresseurs seront situés sur les loggias.

## 2.13 Peinture

Tous les murs intérieurs et extérieurs non revêtus de carrelages seront peints avec des produits adaptés à l'exposition du support après préparation des supports aux moyens d'enduits acryliques.

## 3 Locaux privatifs et leurs équipements

### 3.1 Equipements des salles de bain et des WC

L'eau chaude sera produite par des panneaux chauffe eaux solaires déportés avec ballons d'une capacité variant suivant le type de logement.

Les salles de bain seront dotées de bacs extra-Plats avec siphon, cloison fixe et/ou vitré selon plan, d'une simple vasque avec meuble bas, miroir et éclairage. Les robinetteries seront de type mitigeurs de qualité NF.

La cuvette WC sera en porcelaine équipée d'un abattant double rigide et d'un réservoir suspendu intégré à une cloison de doublage, l'ensemble estampillé NF.

### 3.2 Equipements des cuisines

Les appartements sont livrés avec cuisines équipées de meubles hauts et meubles bas, évier double bacs, sans appareils électro-ménager, mais avec attentes pour raccordement.

### 3.3 Equipements Buanderie et zone séchoir

Les zones séchoir situées en bout de la terrasse sont équipées d'attentes de raccordement et évacuation pour lave-linge et sèche-linge. Cette pièce est ouverte à la ventilation naturelle et sera fermée par porte pleine en aluminium.

# RESIDENCE POINTE D'ALET

SIÈGE SOCIAL : 9 RÉSIDENCE « GEORGIA » ANSE GOURAUD 97233 SCHOELCHER

## 3.4 Equipements électriques – téléphonique - télévision

L'équipement des pièces en prises de courant, prises téléphoniques, prises télévision et commandes d'éclairage, de sonnette et vidéo d'interphone sera réalisé conformément au principe suivant :

### Séjour

- 1 point lumineux.
- Prises de courant 10/16A selon norme NFC 15100, soit 5 au minimum (dont 1 à 1.20m de hauteur à l'entrée du local), avec 1 alimentation VR et 1 pc commandée

### Chambre principale

- 1 point lumineux simple allumage en va et vient
- 4 prises de courant 10/16 A (dont 1 à 1.20m de hauteur à l'entrée du local)
- Alimentation des appareils de climatisation

### Autres chambres

- 1 point lumineux simple allumage.
- 4 prises de courant 10/16 A.
- Alimentation des appareils de climatisation

### Cuisine

- 1 point lumineux.
- 4 prises de courant 10/16 A (dont 2 positionnées à 1,20 m de hauteur et dont 1 à 1.20m de hauteur à l'entrée du local)
- 1 PC four 32A
- 1 PC lave-vaisselle.

### Salle de Bains

- 1 point lumineux simple allumage en plafond et une applique au-dessus lavabo
- 1 prise de courant 10/16 A positionnée en hauteur, dite «prise rasoir».

### W.C.

- 1 point lumineux simple allumage.

### Dégagement

- 1 point lumineux étanche en va-et-vient.
- 1 prise de courant 10/16 A.

### Balcon ou loggias (concerne uniquement celui ou celle donnant sur le séjour)

- 1 point lumineux simple allumage avec applique pour 20m<sup>2</sup>.
- 1 prise électrique PC 20 A lave linge.

### Divers

- 1 prise de courant 20 A dans rangement ou séchoirs suivant le cas.

## 3.5 Equipements des placards des chambres

Ils seront accessibles par des portes coulissantes avec aménagement intérieurs et penderies.

# RESIDENCE POINTE D'ALET

SIÈGE SOCIAL : 9 RÉSIDENCE « GEORGIA » ANSE GOURAUD 97233 SCHOELCHER

## 4 Parties communes extérieures

### 4.1 Accès principal à la résidence

Située à l'Est, l'entrée est équipée d'un portail coulissant motorisé et d'un portillon avec contrôle d'accès.

L'ouverture se fera par commande à distance et/ou digicode.

La fermeture sera temporisée et automatique.

L'ouverture du portail pour sortir de la résidence sera assurée par une boucle de détection intégrée à la chaussée.

L'accès piéton se fera par un portillon équipé d'une ferme porte, d'une gâche électrique commandée depuis les interphones. L'ouverture se fera par digicode pour les résidents.

### 4.2 Accès au bâtiment

Les logements disposent d'un accès passant par l'entrée sur le RDC avec un lobby donnant accès à la cage escalier équipé de deux ascenseurs de 630 Kg ou 8 personnes aux normes handicapés pour le bâtiment A.

Les bâtiments B et C sont desservis par passerelle au RDC et escaliers ouverts sur la circulation.

### 4.3 Boîtes aux lettres

Elles seront regroupées au RDC de chaque bâtiment.

### 4.4 Gaines techniques

Ils seront disposés sur chaque pallier, regrouperont les comptages EDF, France télécom, Télévision et eau.

### 4.5 Voiries et parking

Les voiries seront traitées en béton armé ou asphalte (béton bitumineux) avec bordure de trottoir suivant plan.

Les places de stationnement seront traitées en béton pour une meilleure résistance aux hydrocarbures et numérotées.

### 4.6 Espaces verts

Les espaces non bâties seront livrés engazonnés et plantés.

Des bouches d'arrosage sont prévues à divers emplacements.

L'entretien des espaces verts sera à la charge de la copropriété.

### 4.7 Eclairage extérieur et signalisation

Des bornes à mise en route automatique par minuterie et/ou interrupteur crépusculaire assureront l'éclairage des voiries, des espaces verts communs et des portails. Eclairage de mise en valeur des façades et ambiance paysagère.

Une signalisation soignée annoncera l'entrée et le nom de la résidence.

Les priorités de circulation dans la résidence seront matérialisées par une signalisation discrète pour faciliter la sécurité.

### 4.8 Clôtures

La périphérie de la résidence sera ceinturée par une clôture d'une hauteur conforme aux plans de détail de l'Architecte. Elle sera composée de grilles à barreaudages en aluminium ou en fer forgé reposant sur un petit muret coté route, de panneaux rigides en limite SUD et OUEST.

# RESIDENCE POINTE D'ALET

SIÈGE SOCIAL : 9 RÉSIDENCE « GEORGIA » ANSE GOURAUD 97233 SCHOELCHER

## 4.9 Local poubelle

La résidence est équipée d'un locale poubelle proche de l'entrée en façade EST, accessible de l'extérieur, avec robinet et siphon pour l'entretien.

## 4.10 Jardin à jouissance privative

Certains appartements au rez-de-jardin du bâtiment B (T3j - T3h - T3d) auront un jardin à jouissance privative, suivant les plans de l'architecte. Il s'agit de partie commune à jouissance privative, soumis à règlement de copropriété.

*Fin du présent descriptif*