

# **NOTICE DESCRIPTIVE**

## **PROGRAMME LES TERRASSES DE SAINT PAUL**

---

97200 FORT DE FRANCE

Construction d'une résidence de 15 logements



**UNE REALISATION SIGNEE DU**



**GROUPE PHOENIX**

# SOMMAIRE

## A. GENERALITES

<b>I. DESCRIPTION DE L'OPERATION .....</b>	<b>4</b>
1. AMENAGEMENTS PROJETES .....	4
2. ACCES .....	4
<b>II. RACCORDEMENT AUX RESEAUX .....</b>	<b>4</b>
1. EAUX PLUVIALES .....	5
2. EDF .....	5
3. ORANGE OU TOUT AUTRE FOURNISSEUR ET CABLE TV .....	5
4. EAU POTABLE .....	5
5. ASSAINISSEMENT .....	5
<b>III. NORMES ET REGLEMENTATION .....</b>	<b>5</b>
<b>I. TERRASSEMENT ET INFRASTRUCTURE .....</b>	<b>6</b>
1. TERRASSEMENT .....	6
2. FOUILLES .....	6
<b>II. GROS ŒUVRE .....</b>	<b>6</b>
1. OSSATURES ET MURS .....	6
2. PLANCHERS .....	6
<b>III. CHARPENTE COUVERTURE .....</b>	<b>6</b>
1. TOITURE TERRASSE .....	6
2. ETANCHEITE .....	6
<b>IV. MENUISERIE - SERRURERIE - METALLERIE .....</b>	<b>6</b>
1. MENUISERIES EXTERIEURES – VITRERIE – SECURITE .....	6
2. STORES .....	7
4. QUINCAILLERIE - SERRURERIE .....	7
5. METALLERIE .....	7
<b>I. REVÊTEMENTS DE SOL ET DE MUR .....</b>	<b>7</b>
1. REVETEMENTS DE SOL .....	7
2. REVETEMENTS VERTICAUX .....	8
<b>II. CLOISONS SECHES ET FAUX PLAFONDS .....</b>	<b>8</b>
1. CLOISONS SECHES .....	8
2. FAUX PLAFONDS .....	8
<b>III. PLOMBERIE - SANITAIRES .....</b>	<b>8</b>
1. COMPTAGE .....	8
2. EAUX USEES - EAUX VANNES - EAUX PLUVIALES .....	8
3. EAU FROIDE - EAU CHAUDE .....	8
4. APPAREILLAGE .....	8
5. VMC .....	8
<b>IV. ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION .....</b>	<b>9</b>
1. ÉLECTRICITE .....	9
2. ORIGINE DES INSTALLATIONS .....	9
3. APPAREILLAGE .....	9
4. ECLAIRAGE DE SECURITE .....	9
5. TELEPHONE .....	9
6. TELEVISION .....	9

7.	PORTIER AUDIO - DIGICODE .....	10
<b>V.</b>	<b>CUISINES .....</b>	<b>10</b>
<b>VI.</b>	<b>PEINTURE.....</b>	<b>10</b>
1.	PEINTURES INTERIEURES.....	10
2.	PEINTURES EXTERIEURES .....	10
<b>VII.</b>	<b>ASCENSEUR.....</b>	<b>10</b>
1.	RENSEIGNEMENTS GENERAUX .....	10
<b>VIII.</b>	<b>DIVERS .....</b>	<b>10</b>
1.	SONNERIE.....	10
2.	CONTROLE D'ACCES .....	11
3.	BOITE A LETTRES .....	11
4.	POUBELLES.....	11
5.	CLIMATISATION.....	11
6.	HALL D'ENTREE .....	11
7.	SIGNALETIQUE .....	11

# A. GENERALITES

---

## I. DESCRIPTION DE L'OPERATION

### 1. AMENAGEMENTS PROJETES

Le présent projet porte sur la construction d'un bâtiment de cinq niveaux, abritant 15 logements (4 T1, 7 T2, et 4 T3) du R-2 au R+2.

### 2. ACCES

L'accès à la résidence se fera par le parking extérieur, avec un portail télécommandé pour l'accès véhicules et un portillon avec digicode pour l'accès piétons.

### 3. STATIONNEMENT

Les voies seront réalisées en béton ou bitume, délimitées par un marquage au sol et les places de stationnement seront en dalles engazonnées.

**Il est prévu de réaliser 28 places de stationnement.**

Les T1 et T2 disposeront d'une place de stationnement privative.

Les T3 disposeront de deux places de stationnement privatives.

2 places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.

Les autres places de stationnement seront des places visiteurs, elles seront au nombre de 7.

2 places de stationnement seront équipées de bornes électriques.

Il est prévu de réaliser un espace pour les deux roues.

### 4. ESPACES VERTS

De nombreux massifs fleuris seront plantés de part et d'autre de l'accès au bâtiment au niveau du rez-de-chaussée.

L'ensemble du terrain appartenant à la copropriété sera engazonné.

Sur l'espace situé entre le bâtiment et la rue du Révérend Père Pinchon, un projet d'espace vert comprenant de l'engazonnement, arbustes et arbres sera réalisé. Tous les jardins privatifs au rez de chaussée seront munis d'un robinet d'arrosage. Un robinet d'arrosage est prévu dans l'espace commun paysager.

L'espace ludique situé en fond de parcelle façade nord sera clôturé et équipé d'un portillon. Un banc et des jeux seront installés.

Mise en place d'une citerne d'eau enfouie sous le parking qui récupérera l'eau de la toiture pour l'arrosage dans les espaces verts de la résidence.

### 5. CLOTURES

La résidence sera entièrement clôturée.

## II. RACCORDEMENT AUX RESEAUX

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

### **1. EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales seront collectées en pied de chutes au moyen de regards et ouvrages bétonnés de sections appropriées, puis évacuées dans la ravine.

Les eaux de ruissellement des parkings seront collectées avant renvoi dans le réseau d'eaux pluviales.

### **2. EDF**

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau EDF situé en bordure de la route.

### **3. ORANGE OU TOUT AUTRE FOURNISSEUR ET CABLE TV**

L'opération sera raccordée sous fourreaux, conformément aux normes, au réseau situé en bordure de la route.

### **4. EAU POTABLE**

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau situé en bordure de la route.

### **5. ASSAINISSEMENT**

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau tout à l'égout situé en bordure de la route, via une pompe de relevage.

## **III. NORMES ET REGLEMENTATION**

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

- Règles Eurocode et règles B.V. ANTILLES
- Code de la Construction et de l'Habitation

Le bâtiment sera anticyclonique et parasismique.

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

## B. DESCRIPTION SOMMAIRE DES TRAVAUX

---

### I. TERRASSEMENT ET INFRASTRUCTURE

#### 1. TERRASSEMENT

- En pleine masse et en déblais sous le bâtiment avec évacuation des terres excédentaires. Protection des ouvrages et remblais derrière les murs enterrés réalisés en béton avec collecte des eaux de ruissellement en pied de talus.

#### 2. FOUILLES

- Sur plateformes en déblais.  
- En puits et filantes suivant les fondations. En rigoles pour les canalisations.

### II. GROS ŒUVRE

#### 1. OSSATURES ET MURS

- Murs porteurs et refends en béton armé banché.  
- Murs extérieurs en béton armé.  
- Murs intérieurs porteurs de 18 cm lorsqu'ils sont en séparatifs de logement pour assurer l'isolation acoustique et de 16 cm dans les autres cas.  
- Certains petits éléments pourront être réalisés en agglo de 10 ou 15 cm.

#### 2. PLANCHERS

- Les planchers seront en béton armé de 18 cm d'épaisseur minimum.  
- Dans les appartements ils recevront une chape de 5 cm plus carrelage. Cette chape sera réalisée sur un isolant phonique de type TRAMICHAPE.  
- Les planchers seront exécutés sur un coffrage soigné ou des prédalles.

### III. CHARPENTE COUVERTURE

#### 1. TOITURE TERRASSE

- La toiture terrasse située au-dessus de la circulation du dernier niveau sera en béton armé avec forme de pente et étanchéité multicouche ou pvc et complexe isolation thermique. Cette terrasse accessible depuis un espace technique situé au-dessus de la coursive permettra l'entretien des panneaux solaires des ballons d'eau chaude.

#### 2. ETANCHEITE

- Etanchéité enterrée avec drain et protection pour les voiles enterrés.  
- Multicouche ou PVC en toiture-terrasse.  
- Monocouche avec polyane et feutre pour les terrasses carrelées des appartements.  
- Les sols des salles de bains seront traités y compris la remontée en étanchéité liquide.

### IV. MENUISERIE - SERRURERIE - METALLERIE

#### 1. MENUISERIES EXTERIEURES – VITRERIE – SECURITE

Dans les appartements

- Baie vitrée coulissante en aluminium laqué à 3 vantaux vitrage 44/2 avec volet roulant électrique intégré. Couleur au choix de l'architecte.

- Menuiserie en aluminium avec volet roulant électrique intégré, à double vitrage et fermeture à la française et oscillo-battante. Couleur au choix de l'architecte.

### Pour le hall d'entrée

- Ensemble menuisé en aluminium laqué constitué d'une grille fixe toute hauteur et d'une porte d'entrée composé d'un élément semi fixe et d'un ouvrant. L'ensemble sera réalisé conformément au dessin de l'architecte.

### Local poubelles

- Porte métallique, tôle une face côté rue du Révérend Père Pinchon équipée d'une serrure électronique.
- Porte métallique battante côté intérieur résidence.

## **2. STORES**

- Les terrasses seront pourvues de stores bannes motorisés ou bannettes à projection, toiles renforcées et traitées dans la masse (couleur au choix de l'architecte).

## **3. MENUISERIES INTERIEURES**

- Portes palières pleine acoustiques coupe feu 1 H sur bâti métallique , serrure à trois point barillet à ouverture électronique avec poignées sur rosace en inox , protection en alucobond et poignée de tirage sur la partie extérieure et en panneaux medium finition peint en partie intérieure, pose d'un judas et signalétiques (N° de l'appartement).
- Portes de distribution avec revêtement en PVC sur ossature bois à âmes alvéolaire sur bâti également en PVC indéformable, épaisseur 40 mm. Toutes les portes des salles d'eau et WC seront détalonnées de 2 cm.
- Portes de gaines techniques intérieures en médium hydrofuge peints.
- Portes de gaines techniques pour les colonnes descendantes EDF, coupe feu ½ heures, à âmes pleines
- Portes de placards coulissantes (suivant implantation sur plans). Aménagement intérieur composé d'étagères sur un côté et d'une penderie tablette haute sur toute la surface de l'autre côté.

## **4. QUINCAILLERIE - SERRURERIE**

- Fermeture par serrures à mortaiser magnétique, à bec de cane, à condamnation pour les salles d'eau et à clé pour les chambres.
- Poignées en inox sur rosace.
- Ouverture et fermeture électronique digitale du barillet de la porte d'entrée.

## **5. METALLERIE**

### Garde-corps et mains courantes

- Les garde-corps et mains courantes seront en aluminium et seront composés d'un vitrage 44/2 en partie basse et deux lisses hélicoïdales en partie intermédiaire, d'une lisse main courante en partie haute.
- Tubes de diamètre 52 pour toutes les parties main courantes des escaliers.

### Fermeture cage escalier

Constituée de panneau à lame ventilante en aluminium.

## **I. REVÊTEMENTS DE SOL ET DE MUR**

### **1. REVETEMENTS DE SOL**

- Il est prévu un revêtement carrelage grés émaillé de 60 x 60 - UP3 dans toutes les pièces habitables, terrasses et parties communes intérieures.
- Plinthes carrelées assorties pour tous espaces carrelés.
- Pour les salles de bain, le sol sera revêtu d'un carrelage.
- Nez de marche pour les escaliers des parties communes.

- Pose d'un isolant phonique sous la chape des carrelages dans tous les appartements.

## 2. REVETEMENTS VERTICAUX

Les revêtements verticaux seront constitués de faïence toute hauteur dans les salles d'eau dans l'emprise de la douche et au-dessus du meuble lavabo de plus ou moins 50 cm.

## II. CLOISONS SECHES ET FAUX PLAFONDS

### 1. CLOISONS SECHES

- Cloisons intérieures de type Placostil de 72 mm avec une laine minérale.
- Les cloisons des douches seront hydrofuges.

### 2. FAUX PLAFONDS

Pour solutionner des contraintes techniques, nous sommes amenés à réaliser des faux plafonds ou des soffites.

## III. PLOMBERIE - SANITAIRES

### 1. COMPTAGE

Il est prévu un compteur d'eau général.

Chaque appartement sera équipé d'une vanne de coupure générale après compteur. Une vanne de coupure générale sera également disposée en pied de colonne dans la gaine technique sur palier.

Le réseau de distribution d'eau potable sera protégé suivant cahier des charges du fermier.

### 2. EAUX USEES - EAUX VANNES - EAUX PLUVIALES

- Canalisations en PVC. de sections appropriées.
- Siphons de sol situés sur les terrasses.

### 3. EAU FROIDE - EAU CHAUDE

- Canalisations de type PER et/ou cuivre y compris robinets de barrage.
- Chaque logement sera équipé d'un chauffe-eau solaire individuel (capteur solaire) situé dans le local extérieur pour certains logements, les autres seront posés dans la cuisine ou la salle de bains.
- Tous les appareils seront alimentés en eau froide et eau chaude sauf les WC et les lave-mains.

### 4. APPAREILLAGE

- Tous les appareils seront de couleur blanche.
- WC avec double abattant rigide.
- Lave-main dans les WC indépendants.
- Mitigeurs pour les appareils sanitaires (vasque, douche).
- Meuble sous plan vasque avec miroir dans les salles d'eau.
- Douches à l'italienne avec siphon de sol et paroi de douche vitrée.
- Il est prévu des attentes (PVC et cuivre) pour la mise en place d'un évier, d'un lave-linge et d'un lave-vaisselle (appareils non fournis). Les studios ne disposent pas d'attente pour le lave-vaisselle.
- Deux robinets de puisage dans les communs : 1 dans le « local ménage », 1 dans le local poubelles (avec cadenas).

### 5. VMC

- Toutes les salles d'eau et WC non ventilés naturellement seront équipés d'une ventilation mécanique contrôlée.
- Les cuisines des studios seront équipées d'une ventilation mécanique contrôlée.



## IV. ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

### 1. ÉLECTRICITE

#### Distribution

- 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.

### 2. ORIGINE DES INSTALLATIONS

- Coffret de sectionnement au point de livraison EDF en pied de colonne pour l'alimentation des tableaux d'abonnés.
- Tableau des services généraux avec départ protégé par disjoncteur pour alimenter les parties communes : ascenseur, éclairage extérieur, les circulations, les sas, le portail électrique, le portillon.
- Tableaux d'abonnés : les coffrets seront de conception modulaire avec protection des départs par disjoncteur.

### 3. APPAREILLAGE

- Appareillage "Legrand" ou similaire.
- Les niveaux d'éclairage seront conformes aux recommandations relatives à l'éclairage des immeubles d'habitation rédigées par l'AFE.

#### Les parties communes

- Les parties communes seront livrées avec les luminaires de type hublot. Elles seront commandées par détecteur de présence :

§ Escaliers

§ Hall d'entrée

§ Sas

§ Circulations

§ Local ménage

§ Local poubelles

- Les parkings aériens seront livrés en éclairage solaire, posé sur des mats avec éclairage à détecteur de présence et à variation d'intensité.

#### Les parties privatives

- Les appartements seront livrés avec des douilles DCL (lampes non fournies).
- Les salles d'eau seront équipées de spots de type classe 2.

### 4. ECLAIRAGE DE SECURITE

- Un éclairage de sécurité positionné conformément à la réglementation sera installé. Il sera assuré par des blocs autonomes de balisage.

### 5. TELEPHONE

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

### 6. TELEVISION

- Les mâts, antennes et amplificateurs, permettant la réception des signaux hertziens, seront installés conformément à l'arrêté du 27 mars 1993 et selon les recommandations de la publication U.T.E. C90-125.
- Il sera également installé une parabole permettant la réception de Canal satellite.
- Les canalisations des descentes comprendront les boîtes de répartition et dérivation aux différents niveaux.

- La distribution sera réalisée en étoile par câble coaxial faible perte et séparée physiquement des câbles courants forts.
- Les prises TV + RD à deux sorties séparées seront de même série que l'appareillage courant fort (séjour et chambre parents).
- Il sera prévu une gaine avec coude pour remontées en attente entre l'extérieur et la gaine technique du rez-de-chaussée.
- Le précâblage sera en attente de la fibre optique dans les parties communes.

## **7. PORTIER AUDIO - DIGICODE**

- Un portier dont l'ouverture à distance se fera à l'aide des téléphones portables des résidents via une application (type intratone), sera installé à l'entrée de la résidence. Un digicode dont l'ouverture pourra se faire via un badge, sera installé sur la porte d'accès au hall d'entrée.

## **V. CUISINES**

Une cuisine type par logement sera proposée avec 1 choix de 3 couleurs.

## **VI. PEINTURE**

### **1. PEINTURES INTERIEURES**

- L'ensemble des murs ainsi que les plafonds recevront avant peinture un enduit projeté permettant une finition lisse.
- Les plafonds recevront une peinture acrylique mate.
- Les murs recevront une peinture acrylique satinée.
- Toutes les menuiseries bois recevront une peinture satinée.
- Les éléments de serrurerie seront laqués après dérochage ou en aluminium laqué.

### **2. PEINTURES EXTERIEURES**

- L'ensemble des façades recevra une imperméabilisation de type I3.
- Les façades exposées recevront un complément d'étanchéité notamment au droit des joints et des reprises en maçonnerie ainsi que sur les encadrements des menuiseries extérieures.

## **VII. ASCENSEUR**

### **1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX**

- Usage : Ascenseur accessible aux handicapés
- Nombre d'appareils : 01
- Charge utile : 630 kg
- Vitesse : 1,00 m/s à contrôle continu de vitesse, régulation de vitesse par variation de fréquence et tension.
- Course : suivant plans architecte
- Nombre de service : 1 même face (suivant plans architecte)
- Nombre de niveaux desservis : 4

## **VIII. DIVERS**

### **1. SONNERIE**

- Chaque appartement possédera une sonnette carillon.

## 2. CONTROLE D'ACCES

- Chaque appartement possédera un visiophone relié au portier de rue situé à l'entrée de l'immeuble au RDC.
- Le portillon extérieur commun à l'ensemble résidentiel sera commandé par un digicode côté extérieur et par un bouton poussoir côté intérieur (parking).
- Le portail motorisé battant 2 vantaux sur rue pour les véhicules sera commandé également par un digicode et par télécommande.
- Il sera fourni deux télécommandes par appartement.

## 3. BOITE A LETTRES

- Chaque appartement possédera une boîte aux lettres aux normes située au niveau de l'entrée de la résidence à proximité du portillon.

## 4. POUBELLES

Un espace sera réservé pour l'emplacement des containers poubelles à côté du portillon d'accès. Il possédera un robinet de puisage, un siphon de sol et un éclairage.

## 5. CLIMATISATION

- Chaque chambre d'appartement sera climatisée par un appareil de classe A++ de puissance adaptée de type split system.
- La pose d'un climatiseur à l'initiative d'un acquéreur devra respecter quant à son emplacement extérieur le règlement de copropriété.

## 6. HALL D'ENTREE

- Une décoration qualitative sera réalisée sol, mur et plafond selon proposition de l'architecte.

## 7. SIGNALÉTIQUE

La résidence sera pourvue d'une signalétique.

Il est prévu une signalétique pour les places de parking, les boîtes à lettres, les appartements et les gaines techniques palières.

Appartements des rez de jardin

Les T2 et le T 3 du rez de jardin seront équipés d'une mini piscine (bac a punch)

Dimensions :

2,80 m x 2,80 m côtes intérieure

Ligne d'eau hauteur 1 mt

DETAIL

Piscine enterré en béton armée

Réalisation d'une marche banquettes

Equipée de

-1 refoulement

-1 bonde de fond de fin de paroi

-1 prise balaie

-1 projecteur 12 V mini

Membrane PVC armée 150/100

-1 Platine de filtration complète 10 m3/h

- traitement au chlore

-FIN DE LA PRESENTE NOTICE DE VENTE-