

NOTICE DESCRIPTIVE

PROGRAMME LES JARDINS DE DAHLIAS

97232 LE LAMENTIN

Construction d'une résidence de 09 logements

UNE REALISATION SIGNEE DU



GROUPE PHOENIX

SOMMAIRE

A. GENERALITES

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

V. CUISINES	9
VI. PEINTURE	9
1. PEINTURES INTERIEURES.....	9
2. PEINTURES EXTERIEURES	9
VII. ASCENSEUR	9
1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX.....	9
VIII. DIVERS	9
1. SONNERIE.....	9
2. CONTROLE D'ACCES	9
3. BOITE A LETTRES.....	9
4. POUBELLES	10
5. CLIMATISATION.....	10
6. HALL D'ENTREE.....	10
7. SIGNALETIQUE	10

A. GENERALITES

I. DESCRIPTION DE L'OPERATION

1. AMENAGEMENTS PROJETES

Le présent projet porte sur la construction d'1 bâtiment de Trois niveaux, abritant 09 logements (3 T2 et 6 T3) du Rez de chaussée au R+2.

2. ACCES

L'accès à la résidence se fera via la résidence Maho, avec un portail télécommandé pour l'accès véhicules et un portillon à 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 15 places de stationnement.

Les T2 disposeront d'une place de stationnement privative.

Les T3 disposeront de deux places de stationnement privatives.

1 place sera réservée aux personnes à mobilité réduite.

1 emplacement de bornes électriques à abonnement sera prééquipé suivant les normes en vigueur

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.

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 sous fourreaux conformément aux normes, le réseau sera situé en bordure de l'accès.

3. ORANGE OU TOUT AUTRE FOURNISSEUR ET CABLE TV

4. EAU POTABLE

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

5. ASSAINISSEMENT

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau tout à l'égout situé en bordure de l'accès

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

Charpente industrielle sur dalle béton

Couverture tôle ondulée

-2. ETANCHEITE

- Etanchéité enterrée avec drain et protection pour les voiles enterrés.
- 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'un vitrage 44 :2 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

Local commun à la résidence Maho

2. STORES

- Les terrasses seront pourvues de stores a 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 en PVC à âmes alvéolaire sur bâti également en PVC, épaisseur 40 mm, pré laquées à chaux. 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 coulissants (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 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 en partie intermédiaire, d'une lisse main courante en partie haute.

- Tubes de diamètre 52 pour toutes les parties main courantes des escaliers.

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 extérieur et plinthes bois ou synthétique pour les espaces intérieur.

- 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 de 2.00 ou toute hauteur suivant plan architecte dans les salles d'eau.

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.
- 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.
- Receveur extra plat avec siphon 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.

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.

Les parties privatives

- Les appartements seront livrés avec des douilles DCL (lampes non fournies).

4. ECLAIRAGE DE SECURITE

SANS OBJETS

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 pré câblage 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 2 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.
- 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

Sans objet

VIII. DIVERS

1. SONNERIE

- Chaque appartement possédera une sonnette carillon

2. CONTROLE D'ACCES

- Chaque appartement possédera un visiophone relié au portier 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 téléphone portable
- Il sera fourni deux badges par appartement pour l'ouverture de la porte d'immeuble

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

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.

-FIN DE LA PRESENTE NOTICE DE VENTE-