



CONSTRUCTION DE 36 LOGEMENTS  
QUARTIER LA CHERRY – 97223 LE DIAMANT

## NOTICE DESCRIPTIVE



MAITRE D'OUVRAGE



Immeuble Althéa Porte 5  
27 Rue P. de Kergomard  
97224 DUCOS  
sccvpalmebleue@gmail.com

ARCHITECTE



711 chemin Varin de la Brunelière  
97221 Le Carbet  
Tel : 0696 25 33 24  
Mail: [architecte@archidab.com](mailto:architecte@archidab.com)



## PRÉAMBULE

<u>Adresse du terrain :</u>	Lieu dit « La Cherry » 97223 Le DIAMANT
<u>Numéro cadastral :</u>	Section E - n° 127
<u>Surface du terrain :</u>	2 941,00 m <sup>2</sup>

La présente notice a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivantes lesquelles sera construit l'ensemble immobilier 36 logements Résidence Plame Bleue . Elles sont données à titre indicatif.

Les caractéristiques techniques des logements sont celles définies par la présente notice dans le respect de la réglementation et des normes en vigueur.

Les calculs de structure seront conformes aux Eurocode 8 et aux règles B.V. Antilles.

Le bâtiment sera anti cyclonique et anti sismique.

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

La conformité de la construction sera, tout au long de la réalisation, vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Il est expressément prévu que dans le cas où la construction , la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossibles difficiles ou susceptibles d'entraîner des désordres et ce pour un motif quelconques( exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnement, défaut de fabrication, impératif techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le maître d'ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareil, par d'autres, de qualité équivalente. Le maître d'ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

De même il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction. L'implantation des équipements et appareils peut être modifiée en raison des impératifs techniques. Les retombés de poutre, coffres ou canalisations peuvent ne pas y figurer en totalité.

Les teintes, colories et finitions de la résidence seront choisis par l'architecte et le maître d'ouvrage en accord avec les différents services administratifs impliqués.

LOCALISATION





## DESCRIPTION DU PROJET

### 1 – PRESENTATION

A 5 minutes des longues plages de sable blanc du Diamant, connu pour son célèbre Rocher, la Résidence Palme Bleue se situe en quartier résidentiel, proche du bourg et de toutes les commodités ( supermarché, centre médical, pharmacie, écoles ....)

Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment de 36 logements répartis sur 4 niveaux, ainsi qu'un parking privatif comportant 49 places de stationnement.

Les 36 logements sont repartis comme suit :

- Au RDC : 9 appartements soit un T1 - deux T2 et six T3 distribués par une coursive accessibles par le hall.
- Au R+1 : 9 appartements soit trois T2 et six T3 distribués par une coursive accessibles par un ascenseur et un escalier.
- Au R+2 : 9 appartements soit trois T2 et six T3 distribués par une coursive accessibles par un ascenseur et un escalier.
- Au R+3 : 9 appartements soit trois T2 et six T3 distribués par une coursive accessibles par un ascenseur et un escalier.

**Avec ce projet nous vous offrons une prestation finie et soignée incluant cuisine meublée, climatisation, ascenseur et place de parking privative.**





## DESCRIPTION DES OUVRAGES

### 1- VOIRIES ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

---

- **Aménagements extérieurs**

L'accès à l'opération se fait depuis la voie distribuant le quartier « La Cherry ».

Depuis cette voie un accès intérieur distribue les parkings et le bâtiment.

L'entrée et la sortie seront identiques et l'ensemble sera équipé d'un portail automatique pour les véhicules et un portillon avec gâche électrique et interphone pour les piétons.

Le terrain sera entièrement clôturé .

La volumétrie simple s'intègre et s'inspire du vocabulaire architectural environnant.

Les places de stationnement 49 places sont localisées à proximité du bâtiment.

Un local poubelle sera implanté à l'entrée de la voie de desserte.

Le bâtiment sera construit en structure béton.

Les menuiseries seront en aluminium laquées de couleur blanche.

Les façades seront peintes dans des couleurs pastel.

La toiture sera à 4 pentes de 15° minimum et la couverture sera réalisée en bac acier.

- **Accès voiries et parties communes extérieurs**

L'accès des véhicules se fera depuis la voie desservant le quartier La Cherry.

L'accès aux logements au moyen d'un portail télécommandé à distance tel que défini au plan de masse.

L'accès des piétons se fera par un portillon muni d'un digicode.

Un emplacement pour les poubelles collectives sera construit en maçonnerie enduite à l'entrée de la Résidence. Son accès se fera depuis la voie au moyen d'un cheminement bétonné.



- **Stationnement**

Les voies et places de stationnement extérieures seront en béton armé (épaisseur suivant calcul), ou revêtues d'un revêtement bitumineux sur ponce compactée et avec des bordures de trottoir de type T2. Les places seront séparées par des bandes de peinture.

- **Espaces verts**

L'ensemble du terrain sera planté avant la livraison des appartements. Les espaces verts seront gazonnés, et plantés d'arbres.

- **Éclairages extérieurs**

Les parkings, voies et allées piétonnes de l'opération seront éclairés la nuit par des bornes ou des appliques murales ou des candélabres,

Le déclenchement de l'éclairage se fera par horloge ou commande crépusculaire.

## 2 – RESEAUX

---

- **Eau potable**

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau de la ville du Diamant.

Il est prévu un compteur d'eau pour chaque logement et un pour les locaux communs, des robinets d'arrosage seront installés.

Un robinet de puisage sera installé dans local poubelle ;

- **Assainissement**

Les eaux usées et eaux vannes seront collectées et seront reliés une fosse septique située sous les parkings.

Les réseaux chemineront :

- à l'intérieur du bâtiment

- à l'extérieur les canalisations seront en PVC de qualité assainissement connectée sur des regards en béton avec tampons étanches pour les eaux usées et les eaux vannes.

- **Eaux pluviales**

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

Des grilles avaloirs seront disposées sur les points bas.



- **Électricité**

L'opération sera raccordée au réseau de la ville du Diamant.  
Le réseau sera enterré sous fourreaux conformément aux normes.

- **Orange**

L'opération sera raccordée au réseau de la ville du Diamant.  
Le réseau sera enterré sous fourreaux conformément aux normes.

## 4 – INFRASTRUCTURE

---

- **Terrassements**

En pleine masse : principalement en déblais avec évacuation des terres excédentaires.  
Protection des ouvrages et remblais pour remise à niveau du terrain.

- **Fouilles**

Sur plate-forme en déblais, fouilles en rigole pour les canalisations et les fondations. Fouille en puits ponctuellement pour semelles sous poteaux, fosses et regards.  
La plate-forme, les talus, les entrées et sorties de canalisations, seront traités contre les termites par Termifilm.

- **Fondations**

Les fondations seront coulées sur le bon sol en tenant compte de toutes les descentes de charges.  
Épaisseur et ferrailage suivant les notes de calculs.

## 5 - SUPERSTRUCTURE

---

- **Ossature et murs**

Murs porteurs (façades et refends) en béton armé banché.  
Quelques éléments peuvent être réalisés en maçonnerie d'agglomérés de 15 cm enduite deux faces avec raidisseurs et chaînage en béton armé.

- **Cloisonnement**

Cloisons des gaines techniques palières en maçonnerie d'agglomérés de 11 cm enduites une face avec raidisseurs et chaînages en béton armé.

Cloison de distribution des logements en béton armé de 11cm.



Cloison des gaines techniques intérieures de type Placostil, identiques à la précédente pour une meilleure isolation du bruit de circulation des fluides, les canalisations seront enrobées de laine de roche.

Seront prévus tous les renforts nécessaires pour fixation ou suspension des appareils sanitaires, et les renforts sur tous les angles saillants des cloisons.

- **Planchers**

Les planchers seront en béton armé, exécutés sur coffrage soigné ou pré-dalle.

Les épaisseurs seront déterminées suivant note de calculs.

Tous les planchers recevront une chape de 5cm, un revêtement de sol type carrelage.

- **Ouvrages divers**

Il sera réalisé à l'entrée de l'opération un local poubelle couvert, directement accessible de l'extérieur de la résidence et ce conformément aux normes.

Il sera réalisé à gauche du portail d'entrée un mur pour mettre l'installation d'un ensemble de boîtes aux lettres.

## 6 - CHARPENTE COUVERTURE

---

La couverture sera en tôle ondulée de couleur, épaisseur 63/100 revêtue polyester thermodurcissable 35 microns double face avec accessoires de finition (rive, arêtier, Closoirs, faîtière, etc..).

La charpente sera constituée de fermettes en sapin du Nord assemblées par connecteurs galvanisés ou en structure métallique galvanisée fixée sur dalle anticyclonique.

En rive, une planche en sapin du Nord classe IV, rabotée et peinte.

Les gouttières et descentes E.P. seront en PVC ou aluminium, raccordées au réseau E.P.

Les terrasses, loggias, coursives ouvertes sur l'extérieur recevront avant la pose du carrelage une équerre d'étanchéité en périphérie des murs du logement.

## 7 - MENUISERIES EXTERIEURES -VITRERIE – SECURITE

---

Les menuiseries extérieures seront en aluminium laqué.

- Baie coulissante en aluminium laqué blanc, vitrage clair toute hauteur. Le coulissant sera muni d'une serrure.
- Les gardes corps seront en aluminium laqué.
- Jalousie Security en aluminium laqué blanc sur salle d'eau et WC, lame vitrage granité ou translucide.





- Jalousie Security en aluminium laqué blanc sur les chambres.
- L'installation d'un volet roulant est prévue devant les baies vitrées des varangues uniquement au rez-de-chaussée, dans les appartements accessibles de plein pied.
- Portes d'accès aux bâtiments en aluminium laqué blanc vitrage clair toute hauteur en Stadip 33/2 retardateur d'effraction, serrure à canon. Gâche électrique commandée par code.

## 8 - MENUISERIES BOIS

---

- **A l'intérieur des logements**

Portes iso-planes pré-peintes de type Lisse, huisserie en bois.

Portes palières à âme pleine, épaisseur 40 mm, avec joint périphérique pour assurer une étanchéité parfaite.

Crémone trois points automatiques à rouleaux.

- **Dans les locaux communs**

Portes des gaines techniques en bois pré-peint, huisseries en bois traité IFH, serrure EDF et imposte en CTBX ou Medium.

- **Quincaillerie - serrurerie**

Elles seront de bonne qualité : garnitures des portes intérieures de type «golf» de chez BEZAULT ou équivalent.

## 9 - REVETEMENT DE SOLS

---

- **Revêtement de sol**

Tous les appartements seront revêtus d'un carrelage en grés émaillé ou similaire de 40x40cm à 50 x 50 U3 P3, y compris les terrasses avec plinthes assorties.

Les escaliers et circulations communes seront recouverts d'un grés cérame.

Les marches des escaliers intégreront un nez de marche strié antidérapant.

Les plinthes seront assorties à chaque surface revêtue.

- **Revêtements verticaux**

Toutes les salles de bains seront revêtues de faïence autour de la douche et au-dessus du lavabo.



## 10 - PLOMBERIE – SANITAIRES

---

- **Distribution d'eau froide**

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 en amont par un filtre à tamis, anti-bélier, des clapets antipollution.

- **Eaux usées Eaux vannes**

Les canalisations seront en PVC de sections appropriées.  
La ventilation des chutes sera assurée par des aérateurs à membrane.

- **Eaux pluviales**

Les terrasses seront équipées de siphons et pissettes, collectés par des canalisations en PVC de diamètre approprié.

- **Eau chaude eau froide**

Les canalisations seront en PER et équipées de robinets d'arrêt.  
Suivant le nombre d'appareils sanitaires, les logements auront un chauffe-eau solaire de 50 litres pour les F2, 100 litres pour les F3.

Tous les appareils seront alimentés en eau froide et eau chaude sauf les W-C et lave mains.

- **Appareillage**

Tous les appareils seront de couleur blanche.

- W-C avec double abattant et réservoir de chasse basse.
- Lavabo sur console, incluant miroir, applique lumineuses et robinetterie
- Douche à l'italienne carrelée, avec bonde et douchette à glissière.
- Lave mains
- Robinetterie mitigeur pour les appareils sanitaires (vasque, douche).

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



## 10 - AMENAGEMENTS

---

- Cuisine

Fourniture et pose d'un ensemble meuble de cuisine incluant :

- Meuble bas mélaminé / stratifié avec réservations plaque de cuisson, four et lave-vaisselle (**appareils non fournis**)
- 1 Plan de travail
- 1 évier 1 ou 2 bacs en résine ou métal avec égouttoir
- 1 mitigeur
- 1 ensemble de poignés inox

Les appareils électroménagers hotte aspirante, plaque de cuisson, four, lave-linge, lave-vaisselle, réfrigérateur, ne sont pas inclus dans la prestation.

## 11- PEINTURE

---

- Intérieures

L'ensemble des murs et plafonds béton sera ragréé ou enduit avant peinture permettant une bonne finition.

Les plafonds auront un aspect enduit lisse ou une peinture gouttelette.

Les murs béton ou plâtre recevront une peinture vinylique mate.

Les murs des pièces humides, les portes, et les trappes de visite en bois recevront une peinture Glycéro satinée.

- Extérieures

L'ensemble des façades recevra une imperméabilisation de type I2.

Les façades exposées auront un complément d'étanchéité, notamment au droit des joints et des reprises de maçonnerie.

Les éléments de charpente bois apparents (poteaux, consoles, pannes, etc.) seront lasurés ou peints.

## 12- ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEVISION

---

- Distribution

L'installation sera encastrée et réalisée conformément aux normes en vigueur.

L'appareillage sera de type « Legrand » série Espace ou similaire.

- Réseau de terre

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



- **Origine des installations**

Coffret de sectionnement EDF aux points de livraison EDF en pied de colonne pour alimentation des tableaux d'abonnés.

- **Tableaux des services généraux**

Tableaux des services généraux avec départs protégés par disjoncteurs pour alimenter les parties communes : l'éclairage extérieur, le portail électrique, le portier y compris gâche.

- **Tableaux d'abonnés**

Les coffrets seront de conception modulaire avec protection des départs par disjoncteur. Ils seront équipés suivant les recommandations Promotelec.

- **Appareillage**

Les niveaux d'éclairage seront conformes aux recommandations relatives à l'éclairage des immeubles d'habitation rédigées par l'AFE.

Les locaux techniques et locaux communs, les luminaires seront de type hublots étanches, Dans le hall, la cage d'escalier, les paliers et couloirs communs, les luminaires seront du type hublot. Dans les salles de bains et les salles d'eau, réglette de type classe 2 avec prises intégrées. Dans les autres locaux, les points lumineux seront équipés de DCL.

- **Sonneries**

Les sonneries d'appartement de type carillon 2 tons seront incorporés aux tableaux d'abonnés.

- **Éclairages extérieurs**

L'éclairage extérieur sera commandé par horloge ou interrupteur crépusculaire.

Les parkings, voies et allées piétonnes de l'opération seront éclairés la nuit par des bornes ou des appliques murales, ou des candélabres.

L'éclairage du hall d'entrée sera commandé par un interrupteur de présence.

- **Réseau téléphone**

Le réseau de communication sera conforme aux exigences de France Télécom. Ce réseau comportera les éléments suivants : adduction à partir du réseau, la distribution horizontale, liaisons de la gaine technique aux logements, équipement intérieur (une prise dans le séjour et une prise dans la chambre principale), la distribution et le câblage.

- **Réseau TV & FM**

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 de descentes comprendront les boîtes de répartition et dérivation aux différents niveaux. La distribution sera réalisée en étoile par câble coaxial.

Les prises TV + RD à deux sorties séparées seront de même série que l'appareillage courant fort (dans le séjour et dans la chambre principale).



- **Portier digicode et interphone**

Un portier digicode avec commande de gâche sera installé sur chaque porte d'entrée d'accès à la résidence.

### 13- CLIMATISATION

---

Les chambres des appartements sont prévues équipées de climatiseur ( 1 appareil pour les T2 – 2 appareils pour les T3)

### 13- ASCENSEUR

---

Les différents niveaux de la résidence seront desservis par un ascenseur.

Portes d'ascenseur en acier inoxydable brossé grain 220.

Afficheur dynamique combinant indicateur de position et direction.

La cabine d'ascenseur disposera d'un revêtement de sol en caoutchouc résistant et un éclairage par spot LED intégré au plafond.

Liaison phonique bi directionnelle en cas d'usagé bloqué en cabine (disponible 24/24 et 7 jours/7)

Détection automatique et préventive des pannes.

### FIN DE LA NOTICE DESCRIPTIVE