

**RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX**

La présente notice concerne la réalisation d'une résidence de 30 appartements. Les appartements sont destinés à la vente.

**Adresse du terrain:** Route de la Folie - 97200 FORT DE FRANCE

**Superficie du terrain :** 1686 m<sup>2</sup>

**Section et n° cadastral:** AT 1040 et AT 1080

**Permis de Construire :** PC 972209 13BR167 du 3 Juillet 2014

**Transfert Permis de Construire :** PC 972209 13BR167 T01 du 5 Avril 2017

**Maitre d'Ouvrage** SCCV BLEU AZUR

305 , Village Créole, Pointe du Bout 97229 LES TROIS -ILETS

Gérant : Mr Frédéric PIN

**Architecte :** Bernard LECLERCQ Architecture SARL

11, rue de la Jeunesse - L'Enclos - 97233 Schoelcher

Tel : 05 96 61 10 72 - Fax. : 05 96 61 52 36

**Maitres d'œuvre :** SMO 305 village créole pointe du bout

**Bureau de Contrôle :** SOCOTEC ANTILLES

**TERRAIN**

Le terrain assiette de l'opération d'une surface de 1686 m<sup>2</sup> est limité :

- A l'Est par la Route de la Folie
- au Nord par l'Impasse des Aloes
- au Sud par la rue Théodore Baude et la parcelle AT 1045 comprenant une maison individuelle.
- A l'Est par la parcelle AT 638 comprenant un immeuble de logements.

La parcelle comprend une maison individuelle qui sera démolie pour les besoins du projet.

Le terrain présente une pente Est-Ouest d'environ 16%.

**PROJET**

Il s'agit de la construction d'un immeuble comprenant 30 appartements.

Le bâtiment projeté sera constitué par :

- un R-1 semi-enterré comprenant 16 places de stationnement,
- un Rez-de-Chaussée partiellement enterré comprenant le hall d'entrée et 16 places de stationnement ,
- 5 niveaux d'appartements comprenant chacun 2 studios, 2 T2 et 2 T3, soit un total de 30 appartements (10 studios, 10 T2 et 10 T3).

Tous les niveaux sont desservis par une cage d'escalier encoionnée et un ascenseur (630 Kg - 8 personnes).

**Accès**

L'accès au R-de-CH se fera à partir de l'impasse des Aloes.

L'accès au R-1 se fera à partir de la rue Théodore Baude.

Les accès automobiles se feront par l'intermédiaire d'un portail coulissant pour le R-1 et d'une porte basculante pour le R-de-C.

L'accès au hall d'entrée de l'immeuble situé au rez-de-chaussée se fera à

partir de l'impasse des Aloes.

**Clôtures**

Une clôture simple torsion de 2 m de haut fermera l'enceinte de la résidence le long de l'Impasse des Aloes, de la Route de la Folie et de la rue Théodore Baude.

**Local pour les poubelles**

Au R-1, un espace sera réservé pour l'emplacement des containers poubelles à proximité de l'entrée des véhicules, le long de la rue Théodore Baude afin de faciliter leur manutention.

Celui-ci sera couvert, clos par une porte et possédera un robinet de puisage et un siphon de sol.

**Stationnement**

Il sera réalisé 55 places de stationnements répartis comme suit :

16 +14 = 30 places couvertes au R-1 et R-C et 25 places extérieures au R-1.

3 places sont réservées pour les personnes à mobilité réduite au niveau du R-1.

Sont également prévus 4 emplacements pour « deux roues » dont trois à l'extérieur au R-1.

Les appartements T2 et T3 posséderont chacun deux places de stationnements.

Les appartements T1 auront une place de stationnement

**Aire de jeux**

Un espaces ludique est prévus :au R+1 et sera accessible aux personnes à mobilité réduite (portique sur un gazon synthétique)

**Local ménage :**

Il sera prévu un local pour le ménage situé au R-1.

Celui-ci possédera un robinet de puisage et un siphon de sol.

**RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

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

**Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront collectées en pied de chutes au moyen de regards et ouvrages bétonnés de sections appropriées, puis évacuées dans le réseau EP existant situé sur la Route de la Folie.

**EDF**

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau EDF.

**Eau potable**

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau communal.

**France -Télécom et Fibre**

L'opération sera raccordée au réseau communal par l'intermédiaire d'une chambre de tirage située à l'angle de la Route de la Folie et de l'Impasse des Aloes. Il sera prévu les fourreaux pour la fibre. Les réseaux seront enterrés sous fourreaux conformément aux normes.

**Assainissement**

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau Tout à l'égout situé sur la Route de la Folie.

Paraphes réservataires

Paraphes réservant

## **NORMES ET RÉGLEMENTATION**

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

- Règles Eurocod 8 et aux 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 tel que SOCOTEC ANTILLES GUYANNE

## **DISPOSITIONS POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES**

L'ensemble de la résidence répondra aux normes fixées par l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R.111-18 à R.111-18-7 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs lors de leur construction

## **VOLUMETRIE ET INTEGRATION**

### **Bâtiment**

L'immeuble comprend un R-1 et un rez-de-chaussée partiellement enterrés et 5 niveaux d'appartements.

Ces 2 niveaux partiellement enterrés permettent d'épouser la pente naturelle du terrain réduisant l'impact visuel du bâtiment.

L'architecture du bâtiment est contemporaine.

Les matériaux principaux utilisés en façades seront le béton et l'aluminium ( garde-corps, menuiseries et vantelles ).

Les couleurs dominantes des façades seront le blanc, le gris et le rouge.

Les garde-corps, les menuiseries et les vantelles seront grises.

Les relevés béton sous les garde-corps seront rouges.

Les appuis de fenêtres béton seront de couleur gris claire.

Les vitrages seront clairs.

### **Espaces verts**

Des arbres donnant ombrage seront plantés le long de la zone de parkings située sur la rue Théodore Baude.

De nombreux massifs fleuris seront plantés autour du bâtiment et dans les talus.

Des haies vives seront plantées le long des clôtures

L'ensemble du terrain sera planté, avec apport de terre végétale.

Les talus à trop forte pente seront consolidés par des murs de soutènement et/ou par des "talufors" plantés.

## **INFRASTRUCTURE**

### **Terrassements**

En pleine masse : en déblais sous le bâtiment avec évacuation des terres excédentaires si nécessaire. Protection des ouvrages et remblais derrière les murs enterrés.

### **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.

Fondations par semelles isolées et longrines ou semelles filantes sur sol compacté.

Dalle basse en béton armé sur forme de ponce.

## **SUPERSTRUCTURE**

### **Ossature et murs**

Murs porteurs et refends en béton armé banché.

Murs extérieurs de 16 cm d'épaisseur minimum en béton armé.

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

### **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 ( niveaux appartements ). Ils seront exécutés sur un coffrage soigné ou des pré-dalles. Dalle de 22cm pour les appartements situés au-dessus des garages. Finition à l'hélicoptère avec durcisseur pour les garages du R-1 et du R-de-C.

### **Toiture**

Toiture terrasse avec forme de pente, isolation thermique et étanchéité multicouche.

### **Étanchéité**

Étanchéité enterrée avec drain et protection pour les voiles enterrés.

Multicouches en toiture-terrasse.

Mono couche avec polyane et feutre sous le carrelage des terrasses couvertes des logements.

Résine sous carrelage pour les douches à l'italienne.

## **MENUISERIE - SERRURERIE - METALLERIE**

### **Menuiserie extérieure**

#### **Sur la façade Sud:**

Baies vitrées coulissantes (châssis alu) avec volet roulant intégré sur les terrasses.

Volet roulant électrique sur les bars des cuisines.

Vantelles alu (buanderies).

#### **Sur la façade Ouest:**

Fenêtre oscillo-battant (salle d'eau). Vantelles alu (buanderies, parkings avec sa ventilation ).

#### **Sur la façade Nord:**

Fenêtre 1 ou 2 ouvrants à la française ( châssis alu ou PVC ) avec volets coulissants en alu ou PVC (chambres et kitchenettes ).

Sécurité lames en verre (salle d'eau).

Fenêtre oscillo-battant au niveau des coursives avec vitrage opaque (salle d'eau, WC, cuisines, buanderies).

Impostes à soufflet au dessus des portes palières des studios.

Grille alu au rez-de-chaussée fermant la coursive avec porte assortie pour accès à l'aire de jeu .

Porte alu avec vitrage clair toute hauteur + panneau ventilant latéral

Vantelles alu (escalier).

#### **Sur la façade Est:**

Baies vitrées coulissantes (châssis alu) avec volet roulant intégré sur les terrasses.

Baies vitrées coulissantes sur allège (châssis alu) avec volet roulant électrique intégré (chambres).

Fenêtre oscillo-battante (salle d'eau et WC).

Vantelles alu (buanderies et parkings ).

Paraphes réservataires



Paraphes réservant



Contrat de réservation « **Bleu Azur** »

10/18

## **Métallerie**

Garde-corps et mains courantes en aluminium laqué suivant dessin de l'architecte pour les terrasses, les coursives et les escaliers.

Trappe d'accès en toiture avec échelle fixe alu dans la cage d'escalier.

Porte du local poubelle en acier peint ou alu.

## **Menuiserie bois**

Portes palières laquées ou stratifiées à âmes pleines avec dispositif "antivol" trois points, judas et signalétiques (N° de l'appartement).

Portes intérieures isoplanes avec huisseries bois peintes.

Portes en médium hydrofuge peint pour les communs

Portes de gaines techniques intérieures et extérieures en médium hydrofuge peints.

Portes de placards coulissantes toute hauteur (suivant implantation sur plans).

## **REVÊTEMENTS DE SOL ET DE MUR**

### **Revêtements de sol**

Il est prévu un revêtement carrelage de 33 x 33 U3 P3 minimum dans toutes les pièces habitables et parties communes (hormis les parkings).

Nez de marche pour les escaliers.

Plinthes carrelées assorties pour tous espaces carrelés.

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

### **Revêtements verticaux**

Dans les salles d'eau les revêtements verticaux seront constitués de faïence sur une hauteur de 2,40 m sur l'emprise de la douche ( 2 ou 3 faces selon les cas ) Faïence murale derrière les lave-mains des WC indépendants. Dossieret de meuble vasque sur une hauteur de 60 cm.

Crédence cuisine en faïence sur une hauteur de 20 cm ou 30 cm selon les carreaux.

## **PEINTURE**

### **Peintures intérieures**

L'ensemble des murs et plafonds recevra avant peinture un enduit projeté permettant une parfaite finition.

Les plafonds auront un aspect enduit lisse.

Les plafonds recevront une peinture acrylique mate pour les pièces sèches. Les murs recevront une peinture acrylique satiné pour les pièces humides. Les bois seront vernis ou peints.

### **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.

## **PLOMBERIE - SANITAIRES**

### **Raccordements et compteurs**

Il est prévu un compteur d'eau général.

Chaque appartement sera équipé d'un compteur individuel et d'une vanne de coupure générale située dans la gaine technique palière.

### **Eaux usées - Eaux vannes**

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

Siphons de sol et/ou gargouilles-trop plein situés sur les terrasses.

### **Eau froide - Eau chaude**

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

Paraphes réservataires

Chaque logement sera équipé d'un ballon d'eau chaude situé dans la buanderie et alimenté par les capteurs solaires collectifs placés en toiture. Tous les appareils seront alimentés en eau froide et eau chaude sauf les WC et les lave-mains.

## **Appareillage**

Tous les appareils seront de couleur blanche.

WC avec double abattants et réservoir chasse basse

Meuble sous plan de vasque avec miroir dans les salles d'eau.

Carrelage antidérapant au sol dans les douches à l'italienne (80 x 80 au minimum).

Les parois de douche vitrées fixes ou cabines de douches vitrées ne seront pas prévus afin de respecter les normes handicapées selon les cas.

Lave mains pour les WC indépendants.

Mitigeurs pour les appareils sanitaires (vasques, douches).

Il est prévu des attentes (PVC et PER) pour la mise d'un lave-linge dans les buanderies.

Réservation pour Cinq robinets de puisage (avec cadenas) dans les communs : 1 pour le local poubelle, 2 à l'extérieur pour l'arrosage des plantes ou le nettoyage, 1 dans le « local ménage » et 1 en toiture .

## **Cuisine**

### **Les T1a**

Recevront une cuisine aménagée comprenant :

- 1 sous évier 80 cm – 2 portes avec cuve 1 bac en résine et robinet mitigeur
- 1 meuble bas 50 cm à tiroir
- 1 meuble haut de 80 cm 2 portes
- 1 meuble four + plaque de cuisson 2 feux, le tout surmonté d'une hôte.

**« La plaque de cuisson et la hotte sont fournis avec une garantie d'un an »**

### **Les T1b**

Recevront une cuisine aménagée comprenant :

- 1 sous évier 100 cm – 2 portes
- 1 meuble d'angle 100 cm – 1 porte 40 cm
- 1 meuble Haut de 80 cm 2 portes
- 1 meuble four + plaque de cuisson 2 feux, le tout surmonté d'une hôte.

**« La plaque de cuisson et la hotte sont fournis avec une garantie d'un an »**

### **Les T2**

Recevront une cuisine aménagée comprenant :

- 1 sous évier 2 portes de 100 cm avec cuve 1 bac et demi en résine et robinet mitigeur
- 1 meuble bas 50 cm à tiroir
- 1 meuble d'angle bas avec porte 40 cm
- 1 meuble Haut de 100 cm 2 portes
- 1 meuble four + plaque de cuisson, le tout surmonté d'une hôte
- 1 espace lave-vaisselle
- 1 espace réfrigérateur

**« La plaque de cuisson et la hotte sont fournis avec une garantie d'un an »**

### **Les T3a**

Recevront une cuisine aménagée comprenant :

Paraphes réservant

- 1 sous évier 2 portes de 100 cm avec cuve ½ ou 2 bacs en résine et robinet mitigeur
- 1 meuble bas 60 cm à tiroir
- 1 meuble d'angle bas avec porte 40 cm
- 1 meuble Haut de 60 cm 1 porte
- 1 meuble four + plaque de cuisson, le tout surmonté d'une hôte
- 1 espace lave-vaisselle
- 1 espace réfrigérateur

**« La plaque de cuisson et la hotte sont fournis avec une garantie d'un an »**

#### **Les T3b**

Recevront une cuisine aménagée comprenant :

- 1 sous évier 2 portes de 100 cm avec cuve ½ ou 2 bacs en résine et robinet mitigeur
- 1 meuble bas 50 cm à tiroir
- 1 meuble d'angle bas avec porte 100 cm
- 1 meuble Haut de 80 cm 2 portes
- 1 meuble four + plaque de cuisson, le tout surmonté d'une hôte
- 1 espace lave-vaisselle
- 1 espace réfrigérateur

**« La plaque de cuisson et la hotte sont fournis avec une garantie d'un an »**

#### **ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION**

##### **Électricité**

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

Appareillage "Legrand" ou similaire.

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

##### **Appareillage**

Appareillage "Legrand" ou similaire.

Les parties communes seront livrées avec les luminaires.

Détecteurs de présence ou bouton poussoir sur minuterie dans les parties communes.

Candélabres, bornes et/ou luminaires plafonniers avec détecteurs de présence, crépusculaires et/ou horloge pour les parkings extérieurs et couverts.

Les appartements seront livrés avec des douilles en bout de fil sauf dans les salles d'eau (spots basse tension et/ou miroirs lumineux)

##### **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**

##### **Ascenseur**

L'immeuble sera équipé d'un ascenseur de 630 Kg, 8 personnes, aux normes « handicapés ».

Miroir sur une face de la cabine .

Porte intérieure de la cabine et portes palières en inox.

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

##### **Sonnerie**

Chaque appartement possédera une sonnette carillon.

##### **Boîte à lettres**

Chaque appartement possédera une boîte aux lettres aux normes PTT située dans le hall d'entrée de la résidence.

##### **Contrôle d'accès**

Chaque appartement possédera un visiophone relié au portier de rue situé à l'entrée de la résidence.

La porte du hall d'entrée sera commandée par le portier de rue coté extérieur et par un bouton poussoir coté intérieur.

Le portail coulissant motorisé pour les véhicules du R-1et la porte basculante du R-de-C seront commandés par des télécommandes à raison de deux télécommandes par appartement.

##### **VMC**

Ventilation mécanique centralisée ou extracteur individuel commandé sur l'éclairage de la pièce pour toutes les pièces humides non ventilées naturellement.

##### **Boîtes aux lettres**

Chaque appartement possédera une boîte aux lettres aux normes PTT située dans le hall d'entrée.

##### **Branchements**

Le branchement du téléphone, la fourniture et la pose des compteurs EDF sont à la charge de chaque propriétaire.

##### **Climatisation**

Chaque chambre d'appartement sera climatisée par un appareil de classe A de puissance adaptée de type split system.

##### **Extracteurs d'air**

Dans chaque chambre climatisée , il sera prévu un extracteur d'air commandée par interrupteur.

##### **Hall d'entrée**

Il sera équipé d'un grand miroir et d'un panneau d'affichage pour le syndic avec une poubelle.

Un tapis de sol sera intégré au revêtement de sol devant la porte d'entrée.

##### **Signalétique**

La résidence sera pourvue d'une signalétique.

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

#### **FIN DE LA PRESENTE NOTICE DE VENTE**

Fait à SCHOELCHER le 8 octobre 2013

le Maître d'Œuvre: Bernard LECLERCQ



Paraphes réservataires



Paraphes réservant

Contrat de réservation « **Bleu Azur** »

12/18