

LOTISSEMENT LES HAUTS DE LA BAIE SAINT MARTIN

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE



**1 & 3 rue des
voyageurs griselle,
LOTISSEMENT LES
HAUTS DE LA BAIE,
97150 SAINT MARTIN**

Maître d’Ouvrage : SCCV SXM DEV 1 & 2

**Maître d’œuvre : GUY REZICINER ARCHICTE DPLG 53 rue du télégraphe
75020 Paris, FRANCE**

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le projet s’inscrit dans le Lotissement “Les Hauts de la Baie” localisé dans le lieudit “Baie Orientale” et situé le long de la Rue du Coconut Grove (chemin du Galion) entre la Route Nationale n. 7 et la rue de la Baie Orientale.

Cette opération consiste en la réalisation :

Lot 1 :

- La parcelle recevra 20 logements de type T1 répartis en 2 bâtiments (“A” et “B”) d’habitats collectifs , de 2 niveaux chacun.
- Le Bâtiment “A” est composé de 12 logements de type T1 et le bâtiment “B” est composé de 8 logements de type T1.
- 38 places de stationnement extérieures paysagées

Lot 2 :

- La parcelle recevra 24 logements de type T1 en un bâtiment d’habitat collectif de 2 niveaux
- 36 places de stationnement aériens paysagés.

GÉNÉRALITÉS

L’ouvrage sera exécuté en conformité avec les règles de construction et de sécurité et selon les règles de l’art. La conformité de la construction sera soigneusement vérifiée par un bureau de contrôle agréé et mandaté. Les marques et références sont mentionnées pour indiquer un niveau qualitatif de réalisation.

OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construit le programme de logements collectifs en accession à la propriété « **LES HAUTS DE LA BAIE** » à **SAINT MARTIN (97150)**

NOTE GÉNÉRALE

Les caractéristiques techniques des appartements sont définies par la présente notice.

La construction se conformera :

- Aux lois et réglementations en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire et Permis de Construire modificatif(s) si nécessaire,
- Aux prescriptions des Documents Techniques

Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment,

- Aux règles de construction et de sécurité.

Le dimensionnement des locaux à usage de stationnement sera conforme aux règles de l'urbanisme et de sécurité, conformément aux documents d'urbanisme applicables à SAINT MARTIN (97150).

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, respect des labels et certifications visés, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction, tel que défini dans l'acte de vente.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et des dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués, ou par la Maître d'Ouvrage.

Le présent descriptif définit les travaux qui seront exécutés dans l'immeuble. Il est précisé que les indications portées dans la présente notice descriptive sont sous réserve des dispositions suivantes :

Seront admises de plein droit toutes les modifications de structure et d'agencement intérieur et extérieur (telles que déplacement de gaines techniques, soffites ou faux plafonds, etc.) ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble, et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur, en accord avec l'architecte.

Le tout, à condition qu'il n'en résulte ni augmentation du prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur. En outre, l'acquéreur ne pourra en aucun cas réclamer l'une des prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où celle fournie par le vendeur correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données.

SOMMAIRE

<p>A. ÉLÉMENT DE STRUCTURE</p> <p>1 FOUILLES</p> <p>2 FONDATIONS</p> <p>3 SAFE ROOM</p> <p>4 MURS ET OSSATURES</p> <p>4.1 Murs de façades</p> <p>4.2 Murs ou cloisons séparatifs</p> <p>5 PLANCHERS</p> <p>5.1 Planchers sur étage courant</p> <p>5.2 Planchers sur locaux collectifs</p> <p>5.3 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts</p> <p>6 CHARPENTE</p> <p>7 CLOISONS DE DISTRIBUTION</p> <p>8 CONDUITS DE VENTILATION</p> <p>9 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET ESPACES VERTS</p> <p>10 V.R.D</p> <p>11 ACCESSIBILITÉ P.M.R</p> <p>B. EQUIPEMENT DES LOGEMENTS</p> <p>1 SOLS ET PLINTHES</p> <p>2 REVÊTEMENTS MURAUX</p> <p>3 PLAFONDS</p> <p>4 MENUISERIES EXTÉRIEURES</p>	<p>5 MENUISERIES INTÉRIEURES</p> <p>5.1 Portes intérieures</p> <p>5.2 Portes palières</p> <p>5.3 Placards</p> <p>6 SERRURERIE ET GARDE-CORPS</p> <p>6.1 Garde-corps</p> <p>6.2 Séparatifs</p> <p>7 PEINTURES - PAPIERS PEINTS - TEINTURES</p> <p>7.1 Peintures extérieures et vernis</p> <p>7.2 Peintures intérieures</p> <p>8 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS</p> <p>8.1 Équipements sanitaires et plomberie</p> <p>8.2 Équipements cuisine</p> <p>8.3 Équipements électriques</p> <p>8.4 Chauffage – Cheminées – Ventilations</p> <p>8.5 Équipement de télécommunications</p> <p>C. ANNEXES PRIVATIVES</p> <p>1 CAVES</p> <p>2 BALCONS ET LOGGIAS SUIVANTS PLANS</p> <p>2.1 Séparatifs entre balcons</p> <p>2.2 Sols</p> <p>2.3 Équipement électrique</p> <p>2.4 Robinet de puisage</p> <p>3 TERRASSES PRIVATIVES SUIVANTS PLANS</p> <p>3.1 Séparatifs entre terrasses</p> <p>3.2 Sols</p> <p>3.3 Équipement électrique</p> <p>4 JARDINS PRIVATIFS</p> <p>4.2 Plantations</p> <p>4.3 Clôtures</p> <p>5 PARKINGS</p> <p>5.1 Parkings extérieurs</p>
---	---

A . ÉLÉMENT DE STRUCTURE

1 FOUILLES

Après décapage et stockage de la terre végétale, le terrassement sera exécuté en pleine masse pour permettre la réalisation de l'infrastructure. Les terres non utilisées en remblais seront évacuées.

2 FONDATIONS

Le bâtiment sera fondé sur le bon sol. Selon les résultats de la reconnaissance de sols, les fondations en béton armé consisteront en semelles superficielles isolées ou filantes, radier, puits, pieux et/ou paroi moulée, suivant l'étude de sols réalisée et après validation du bureau de contrôle.

3 SAFE ROOM

L'ensemble des logements étant des studios sont considérés comme SAFE ROOM dans leur ensemble. Les deux niveaux comportent chacun une dalle basse et haute en béton armé, les 4 murs périphériques de chaque logement sont en béton armé, et toutes les menuiseries extérieures sont aux normes anticycloniques.

4 MURS ET OSSATURES

Les dimensions des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure, et validées par le bureau de contrôle.

4.1 Murs de façades

Les murs de façades, les allèges, les trumeaux et les encadrements de baies en élévation seront réalisés en béton armé et/ou en maçonnerie conformes aux études structure et thermique, et aux exigences du Permis de Construire. Les linteaux de baies, y compris retour en tableau, et les nez de plancher seront en béton. Les teintes d'enduit seront blanches ou beiges ou sable conformément au Permis de Construire. Suivant les résultats de l'étude thermique, les murs recevront un complexe isolant disposé à l'intérieur ou à l'extérieur, même si la représentation graphique ne figure pas sur le plan de vente.

4.2 Murs ou cloisons séparatifs

- Entre locaux privatifs contigus :
Les murs séparatifs entre logements seront réalisés en béton armé et/ou maçonnerie de parpaings et/ou en cloisons non porteuses (type « SAD ») suivant l'étude de structure et les normes acoustiques en vigueur.
- Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers) :
Les murs séparatifs entre circulations communes et logements seront réalisés en béton armé et/ou maçonnerie de parpaings et/ou en cloisons non porteuses (type « SAD ») suivant l'étude de structure et les normes acoustiques en vigueur. Tous ces murs respecteront l'isolement acoustique réglementaire.

5 PLANCHERS

Les dimensions des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure et validées par le bureau de contrôle.

6 CHARPENTE

Charpente traditionnelle en bois ou industrielle type fermette recouverte d'une couverture en acier (Couleur conforme permis de construire).

7 CLOISONS DE DISTRIBUTION

- Entre pièces principales
Les cloisons de distribution seront en plâtre (type BA 13), ou équivalent.

- Entre pièces principales et pièces de service

Les cloisons de distribution seront en plâtre (type BA 13), ou équivalent.

Dans les salles d'eau, au droit des douches, les cloisons seront en plâtre hydrofuge (BA 13 hydrofuge).

8 CONDUITS DE VENTILATION

Dans les pièces humides (salles d'eau), dans les cuisines et WC, est prévue une bouche d'extraction Ventilation Mécanique Contrôlée simple flux hygroréglable suivant étude de l'entreprise.

9 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET ESPACES VERTS

Les espaces libres en pleine terre sont engazonnées et plantés d'arbres d'essence locale. Les terrasses et jardins seront végétalisés dans le respect de l'article INA 13 ci-après :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

5% au moins de la surface privative est traitée en espace vert collectif d'un seul tenant

La mise en place d'équipement de détente contribuera à diminuer la surface des 5 % précités et ce en fonction de l'importance du projet de lotissement.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 véhicules

10 V.R.D

La voirie et les places de stationnement sont traités dans la continuité du lotissement existant;

Les stationnements seront implantés dans le respect et la préservation des espaces verts situés autour de la résidence afin d'harmoniser les espaces arborés autour du site et favoriser le cadre de vie des habitants.

11 ACCESSIBILITÉ PMR

Lot 1 :

Le parking comporte 3 emplacements aux dimensions aux norme PMR (5m x 3,3m), et un cheminement accessible permet de rejoindre les logements adaptés aux PMR. Ce chemin ne comporte pas de ressaut ou de marche supérieurs à 2 cm ni de pente de plus de 5%, et prévoit un palier de repos tous les 10 mètres d'une surface réglementaire de minimum 1,40m de long sur 1,20m de large.

3 logements identifiés sur le plan de masse PMR sont conçus pour être réversibles et aménagés pour revoir les PMR en cas de besoin.

L'ensemble des logements permettent un accès aisé et peuvent également recevoir les PMR moyennant des mesures simples de solidarité des personnes.

Lot 2 :

Le parking comporte 4 emplacements aux dimensions aux norme PMR (5m x 3,3m), et un cheminement accessible permet de rejoindre les logements adaptés aux PMR. Ce chemin ne comporte pas de ressaut ou de marche supérieurs à 2 cm ni de pente de plus de 5%, et prévoit un palier de repos tous les 10 mètres d'une surface réglementaire de minimum 1,40m de long sur 1,20m de large.

4 logements identifiés sur le plan de masse PMR sont conçus pour être réversibles et aménagés pour revoir les PMR en cas de besoin.

L'ensemble des logements permettent un accès aisé et peuvent également recevoir les PMR moyennant des mesures simples de solidarité des personnes

B. ÉQUIPEMENTS DES LOGEMENTS

1 SOLS ET PLINTHES

A chaque changement de nature de revêtement de sol, il sera posé un profilé d'arrêt ou une barre de seuil, compensées ou non.

Le séjour, la cuisine, l'entrée, les chambres, les dégagements et les placards seront revêtus de carrelages en Carrelage grès cérame 60x60 couleur beige – crème – sable avec plinthes carrelées assorties, ou équivalent.

La pose sera effectuée sur chape ou sur résilient acoustique

2 REVÊTEMENTS MURAUX

L'ensemble des murs des pièces principales du logement seront revêtus d'une double couche de peinture blanche matifiée.

3 PLAFONDS

L'ensemble des plafonds sera enduit et peint d'une peinture blanche matifiée.

4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les menuiseries extérieures (fenêtres et portes fenêtres) seront en PVC ou aluminium conformément au Permis de Construire.

Les menuiseries extérieures seront constituées de châssis fixes ou ouvrants à la française ou OB ou type jalousie à lames de verre selon plans d'architecte.

Les châssis seront équipés de vitrages isolants certifiés conformes à l'étude thermique avec simple vitrage et acoustique. Les ouvrants dans les pièces de services seront constitués de Jalousies Security à lames de verre ou d'aluminium, ou équivalent.

Des volets dépliant la baie principale.

Les pièces d'appuis des fenêtre et portes fenêtres seront en béton brut ou en acier, ou équivalent.

5 MENUISERIES INTÉRIEURES

5.1 Portes intérieures

Les portes de distribution intérieures des logements seront isoplanes alvéolaires à recouvrement, avec huisserie métallique ou bois et laquée en usine ou sur place. Les poignées de portes seront en aluminium brossé ou équivalent.

Les portes des WC et des salles d'eau seront équipées d'une condamnation à verrou.

5.2 Portes palières

Les portes d'entrée intérieures seront du type bloc porte, aluminium ou PVC ou équivalent, dimensions suivant plan.

5.3 Placards

Les façades des placards seront constituées de panneaux coulissants ou pivotants, pour les largeurs inférieures à 1m, en mélaminé et profils acier laqué blanc, ou équivalent. L'intérieur des placards sera aménagé avec étagères et/ou penderie. Localisation des placards suivant plans.

6 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

6.1 Garde-corps

Conformément au Permis de Construire et suivant les plans architecte, les garde-corps et / ou barres d'appui seront en alu gris foncé, ou équivalent. Ce dispositif satisfera aux normes de sécurité et sera validé par le bureau de contrôle.

6.2 Séparatifs

Les séparatifs des terrasses seront réalisés au moyen d'une ossature en métal et/ou d'un vitrage opalin, ou équivalent.

7 PEINTURES - PAPIERS PEINTS - TEINTURES

7.1 Peintures extérieures et vernis

- Sur menuiseries
Selon plans architectes.
- Sur surfaces non enduites ou non revêtues
Au choix du Maître d'Ouvrage, les parties de murs et plafonds extérieurs en béton non enduites ou non revêtues, recevront éventuellement une peinture extérieure.
Les sous faces et rives des balcons et des loggias seront en peinture.

7.2 Peintures intérieures

- Sur menuiseries : Sur les menuiseries bois et huisseries métalliques, de toutes les pièces, il sera appliqué deux couches de peinture blanche aspect lisse.
- Sur murs : Sur les murs, de toutes les pièces, il sera appliqué deux couches de peinture acrylique blanc mat.
- Sur plafonds : Sur les plafonds, de toutes les pièces, il sera appliqué deux couches de peinture acrylique blanc mat.
- Sur canalisations, tuyauteries apparentes : Sur les canalisations et/ou tuyauteries apparentes, il sera appliqué deux couches de peinture blanche aspect lisse, sauf si canalisations teintées dans la masse.

8 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

8.1 Équipements sanitaires et plomberie

Distribution d'eau froide

L'alimentation générale s'effectuera par colonne montante en tube PVC pression, disposée dans une gaine technique palière ou en gaine logement. Il sera prévu un piquage sur colonne montante avec une vanne d'arrêt et une manchette pour pose ultérieure du compteur dans la gaine technique palière. La distribution s'effectuera pour partie par canalisations PER (polyéthylène réticulé) sous fourreaux en dalle, et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre ou PER.

Production et distribution d'eau chaude

La production et la distribution d'eau chaude se fera par ballon individuel. Type chauffe-eau électrique instantané 15L ou équivalent.

8.1.1 Évacuations

Les évacuations seront réalisées en tuyaux PVC, raccordées aux chutes collectives.

8.1.2 Branchements en attente

Une double alimentation et une double évacuation seront prévues pour le lave-linge et le lave-vaisselle.

L'alimentation et l'évacuation du lave-linge pourront éventuellement être prévues, selon le plan de vente, dans la salle d'eau, dans la cuisine, dans la buanderie, ou dans les WC.

8.1.3 Appareils sanitaires

Les salles d'eau seront équipées :

- D'un receveur de douche en acryliques (format selon plan),
- D'un meuble vasque (largeur suivant plan) avec un plan vasque, un caisson à tiroir ou portes battantes, livré monté sur pieds ou suspendus, selon choix du Maître d'Ouvrage, et d'un miroir ainsi qu'un luminaire.
- Les douches d'une porte ou d'une paroi vitrée ou autre dispositif suivant contrainte technique.

Les WC seront équipés :

- D'un ensemble WC suspendu et abattant double rigide avec frein de chute, de couleur blanche,
- D'un système de chasse à deux débits

8.1.4 Robinetterie

En salle de bains et/ou salle d'eau, la robinetterie des vasques de type mitigeur NF de chez GROHE, ou équivalent, chromée à cartouche avec limiteur de débit.

La robinetterie des douches sera de type mitigeur douche mural thermostatique NF et douchette.

8.2 Équipements cuisine

La cuisine sera équipée DE :

d'un meuble bas sous évier de 60 cm de large, d'un évier, d'un mitigeur, d'un plan de travail, et d'un espace disponible pour le lave-vaisselle en pose libre, d'un four encastré, plaque vitro céramique, frigo encastré et d'un micro-onde encastré. (cuisine équipée stratifiée ou imitation bois).

8.3 Équipements électriques

8.3.1 Type d'installation

L'installation électrique sera du type encastré, avec pour origine le tableau d'abonné équipé d'un disjoncteur général, des coupe-circuits affectés et du comptage.

L'ensemble sera placé dans une gaine technique (ETEL), avec façade aimantée laquée blanc, conforme aux normes NF C 14-100 et NF C 15-100 et située dans l'entrée ou à proximité immédiate.

8.3.2 Équipement de chaque pièce

Tous les circuits seront reliés à la prise terre. Toutes les prises de courant seront à éclipsé, ou équivalent.

Les points d'éclairage en plafond et en applique seront équipés de dispositif de connexion de luminaires (DCL).

Rappel sur la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées :

Il est prévu l'installation d'une prise de courant à proximité de l'interrupteur d'éclairage et à hauteur identique (selon réglementation en vigueur) dans toutes les pièces constituant l'unité de vie des logements adaptés (séjour, cuisine, 1 chambre si existante à ce niveau, 1 salle d'eau et 1 WC) et ce pour tous les logements en RDC ou desservis par un ascenseur.

Le dispositif de commande d'éclairage sera situé à l'entrée à l'intérieur de chaque pièce. Dans les salles de bains et/ou salles d'eau, le dispositif de commande peut, pour respecter les règles liées aux volumes, être disposé à l'extérieur.

Les prises de courant pourront éventuellement être regroupées en prises doubles.

Toutes les prises « basses » seront situées au-dessus des plinthes,

Toutes les prises « hautes » seront situées entre 90cm et 130cm du sol,

Tous les interrupteurs seront fixés entre 90cm et 130cm du sol, à l'exception de celles de la cuisine dont les hauteurs sont adaptées.

8.4 Chauffage – Cheminées – Ventilations

Installation de chauffage et appareils d'émission de chaleur

Sans objet.

Conduit de fumée

Sans objet.

Ventilation des logements

La ventilation naturelle traversante est privilégiée.

La ventilation des logements s'effectuera au moyen d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée) en simple flux hygroréglable. Les bouches d'extraction seront disposées dans les pièces humides (cuisine, salles d'eau, et WC), lorsque ces dernières ne disposent pas d'ouverture sur l'extérieur. Les prises d'air frais dans les chambres et le séjour s'effectueront par des grilles incorporées soit en partie haute des menuiseries, soit dans les coffres de volets roulants des pièces équipées, soit dans les maçonneries selon les exigences techniques.

Climatisation

Il est prévu l'équipement d'un système de climatisation individuel par split-system dans chaque logement.

Le diffuseur situé dans le séjour ou autre emplacement suivant contrainte technique. Le compresseur sera situé sur les loggias ou en façade ou à l'extérieur du logement.

L'entretien et la maintenance de ces installations seront à la charge des occupants d'une manière individuelle.

8.5 Équipement de télécommunications

Réseaux

La résidence sera équipée d'une installation permettant de recevoir l'ensemble des chaînes de la TNT non cryptées.

La résidence sera raccordée au réseau téléphonique.

Les colonnes de distribution seront réalisées en cuivre et/ou en fibre optique.

Elle pourra également être raccordée au réseau fibre optique s'il existe sur le réseau communal au droit de l'opération.

Prises de communication

Il sera prévu une prise de communication RJ 45 dans le séjour et les chambres permettant de connecter la télévision et le téléphone. Sans équipement complémentaire, seul un téléviseur pourra être raccordé. L'abonnement INTERNET (à la charge exclusive du client) permettra de raccorder un téléviseur sur chacune des prises équipées.

C ANNEXES PRIVATIVES

1 CAVES

Sans objet.

2 BALCONS ET LOGGIAS SUIVANTS PLANS

2.1 Séparatifs entre balcons

Les séparatifs entre balcons et terrasses seront réalisés en maçonnerie ou cloisons aluminium suivant les plans.

2.2 Sols

Les sols des balcons et loggias seront revêtus de carrelages en Carrelage grès cérame 60x60 couleur beige – crème – sable ou équivalent, ou en bois type lames extérieures, essence et largeur au choix du maître d'ouvrage.

2.3 Équipement électrique

Un éclairage extérieur et une prise électrique étanche extérieure seront installés uniquement pour les loggias.

2.4 Robinet de puisage

Pour les logements situés en rez-de-chaussée et disposant d'un jardin privatif, un robinet de puisage sera installé dans la loggia.

3 TERRASSES PRIVATIVES SUIVANTS PLANS

3.1 Séparatifs entre terrasses

Sans objet.

3.2 Sols

Carrelage grès cérame 60x60 couleur beige – crème – sable ou bois type lames extérieures, essence et largeur au choix du maître d'ouvrage.

3.3 Équipement électrique

Sans objet.

4 JARDINS PRIVATIFS

4.1 Séparatifs entre jardins privatifs

La séparation entre chaque jardin seront par des haies végétales.

4.2 Plantations

Sans objet.

4.3 Clôtures

Sans objet.

5 PARKINGS

5.1 Parkings extérieurs

Parkings aériens

Les parkings extérieurs seront en enrobé pour la voirie et en enrobé ou en dalles engazonnées pour les places de parkings. Les piétonniers seront en enrobé ou béton désactivé.

Les espaces de repos détente seront traités en enrobé ou stabilisé ou béton balayé, ou espaces engazonnés.

Parkings couverts en RDC Sans

objet.

Porte ou portail d'accès

Sans objet.

Pré-équipement pour borne de recharge

Pour certaines places au choix du maître d'ouvrage un pré-équipement pour borne de recharge de véhicules électriques sera prévu par la mise en place de chemins de câbles ou de fourreaux entre l'armoire des services généraux et le tableau général basse tension.

Le câblage, la pose de borne de recharge, la maintenance, l'entretien et l'abonnement associé, etc. sont à la charge du copropriétaire qui en fera la demande à la copropriété et au syndic.

