

DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE
VILLE DE FORT-de-FRANCE

RESIDENCE « EAUX VIVES »

NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

La présente notice concerne la réalisation d'un immeuble de 35 appartements.
Les appartements sont destinés à la vente.

| | |
|---------------------------------|--|
| Adresse du terrain: | Rue Moi Laminaire Zac de l'Étang Z'abricot 97200 FORT DE FRANCE |
| Section et n° cadastral: | W13, W400, W454, W456 |
| Superficie du terrain: | 2 000 m ² |
| Maître d'Ouvrage : | SCCV ADENIUM Gerants : Gilbert Vincent-Sully et Jean Lanes 15, Rue Georges Eucharis - Immeuble Poséidon Lotissement Stade Dillon - 97200 FORT DE FRANCE |
| Maître d'Œuvre : | Bernard LECLERCQ Architecture Sarl 11, rue de la Jeunesse L'Enclos – 97 233 Schoelcher Tel : 05 96 61 10 72 |
| Bureau de Contrôle : | VERITAS |
| C.S.P.S. : | VERITAS |

TERRAIN

Le terrain assiette de l'opération est limité :

- au Nord-Est par la voie VS1,
- au Nord-Ouest par la partie non détachée de la parcelle W 454,
- au Sud-Est par une servitude de passage,
- au Sud-Ouest par la partie non détachée de la parcelle W 456.

Le terrain est vierge de toute construction et présente une pente moyenne d'environ 10%.
La végétation présente sur la parcelle est composée d'herbes hautes et d'un seul arbre.

DESCRIPTION DU PROJET

Il s'agit de la construction d'un immeuble de 10 niveaux d'une surface totale de plancher de 2376,02 m².

Le niveau R-1 comprendra 45 places de stationnement automobiles (dont 3 places pour les personnes « handicapées), 4 places motos et un local pour les vélos.

Le niveau Rez-de-chaussée comprendra 5 appartements (3 T2 et 2 T3) et le hall d'entrée de l'immeuble.

Les niveaux R+1, R+2, R+3, R+4 et R+5 comprendront 5 appartements (3 T2 et 2 T3).

Le niveau R+6 comprendra 3 appartements (1 T3 et 2 T4).

Le niveau R+7 comprendra 2 appartements T4/5 en duplex avec solarium et piscine privée .

L'immeuble comprendra donc au total 35 appartements (18 T2, 13 T3, 2 T4 et 2 T4/5 duplex).

Tous les niveaux seront desservis par un escalier et un ascenseur (630 Kg - 8 personnes).

L'architecture du bâtiment sera contemporaine.

Pour préserver l'architecture et l'esthétique de l'immeuble, les compresseurs de clim. seront implantés sur les terrasses côté sud et sur les balcons techniques côté Nord.

Accès

L'accès automobile à la résidence se fera à partir de la voie VS1 par un portail de 5 m de large.

Les piétons pourront accéder à la résidence à partir de la voie VS1 par un portillon de 1m de large.

Clôtures

En limite Nord-Est : clôture implantée à l'alignement constituée d'un muret béton surmonté d'une grille à barreaudage vertical (h=1.50m).

En limite Nord-Ouest et Sud-Est : grille à barreaudage vertical (h=1.50m) sur mur béton.

En limite Sud-Ouest : clôture grillagée à simple torsion de 2m de haut.

Poubelles

Le local poubelle couvert, fermé et ventilé (avec robinet de puisage + siphon de sol) sera situé à proximité de la voie d'accès à la résidence afin de faciliter la manutention des containers.

Il pourra contenir de 6 bacs de 770 l.

Stationnement

Il sera réalisé 72 places de stationnements répartis comme suit :

45 places couvertes au R-1 et 27 places extérieures dont 4 places PMR.

Il sera réalisé également des places pour les deux roues et un local fermé pour les vélos au R-1 représentant une surface cumulée de plus de 40 m².

Espaces verts

Des arbres à hautes tiges donnant ombrage seront plantés au niveau du parking extérieur.

Quelques massifs fleuris seront plantés dans les talus et les bacs à fleurs des appartements.

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

Les talus à trop forte pente seront consolidés le cas échéant par des murs de soutènement et/ou par des "taluflores" plantés.

RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Tous les réseaux de desserte de l'opération sont prévus réalisés enterrés, selon les prescriptions des services concessionnaires et conformément aux normes.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées en pied de chutes et en bordure de chaussée au moyen de regards et ouvrages bétonnés de sections appropriées, puis évacuées au niveau de la servitude de passage.

EDF

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau EDF de la ZAC.

France -Télécom et Fibre Optique

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau de la ZAC.

Eau potable

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau de la ZAC.

Assainissement

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau Tout à l'égout de la ZAC.

MATERIAUX ET COULEURS

Le bâtiment sera béton armé.

Les menuiseries seront en aluminium laqué blanc. Les vitrages seront clairs.

Les ventelles de la cage d'escalier seront en aluminium laqué blanc.

La couleur dominante des façades sera le blanc.

Le niveau R-1 sera peint en gris clair.

Les niveaux R+7 et R+8 recevront en partie un bardage type TRESPA de couleur rouille.

- Sur la façade Sud-Ouest :

Les garde-corps des terrasses des T2 situés au centre du bâtiment seront en aluminium de couleur rouille. Les garde-corps des autres terrasses seront en verre.

Le fond des terrasses des T2 seront peint en gris foncé. Le fond des autres terrasses seront gris clair sauf au R+7 et au R+8.

- Sur la façade Nord-Est :

Les volets coulissants seront en aluminium de couleur rouille.

La cage d'ascenseur sera vitrée.

Les garde-corps des coursives seront en béton peints en gris clair.

Le fond des coursives sera gris foncé.

- Sur la façade Nord-Ouest :

Des briques de verre permettront d'apporter de la lumière naturelle dans les séjours des apparts

NORMES ET RÉGLEMENTATIONS

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

- Règles PS 92 et aux règles B.V. ANTILLES

- Code de la Construction et de l'Habitation

- Règlement thermique de la Martinique (RTM)

Le bâtiment sera anticyclonique et parasismique.

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

DISPOSITIONS POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES

L'ensemble de la résidence répondra aux normes fixées par l'arrêté du 1^{er} 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.

Parking

Quatre places de stationnement (3 places au R-1 et 1 place sur le parking extérieur) seront réservées spécialement pour les personnes handicapées.

Elles posséderont une signalisation horizontale et verticale.

Pente inférieure à 2% dans les deux sens (voir quasiment horizontale).

Accessibilité

A partir des places de stationnement PMR, les cheminements d'accès menant à l'ascenseur seront horizontaux.

Circulation horizontale

Espace de manœuvre devant les portes.

Portes de 0,90m de large.

Seuil inférieur à 2 cm de dénivelé.

Circulation verticale

Escaliers avec main courante de chaque côté dépassant les premières et les dernières marches (1m de large entre main courante).

Hauteur de marche de 17 cm maximum avec un giron de 28 cm.

Nez de marche bien visible avec appel de vigilance à 50 cm en partie haute.

Appartements

Chaque appartement présentera les caractéristiques de base suivantes :

Largeur minimale de 90 cm pour les circulations et la porte d'entrée.

Largeur minimale de 80 cm pour les portes intérieures.

Espace de manœuvre devant la porte d'entrée.

Dans une chambre : espace libre de 1,50 m de diamètre, passage libre de 0,90 m sur les deux grand côté du lit, passage de 1,20 m sur le petit côté du lit.

Dans la cuisine passage de 1,50 m entre les appareils ménagers.

Dans la salle d'eau espace libre de 1,50 m de diamètre en dehors du débattement de la porte et des équipements fixes.

etc ...

INFRASTRUCTURE

Terrassements

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

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 ou vide sanitaire.

SUPERSTRUCTURE

Ossature et murs

Murs porteurs et refends en béton armé banché de 18cm minimum.

Murs extérieurs de 20 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 Placoplatre.

Pavés de verre sur le pignon Ouest pour les séjours.

Planchers

Les planchers seront en béton armé de 18 cm d'épaisseur minimum entre appartements et de 22cm entre parkings et appartements.

Dans les appartements, ils recevront une chape de 4 cm plus carrelage.

Les planchers seront exécutés sur un coffrage soigné ou des prédalles.

Toiture

La toiture supérieure du bâtiment est constitué d'une toiture terrasse en béton armé avec forme de pente, isolation thermique et étanchéité multicouche et pour partie d'une couverture en tôle ondulée grise.

Cette dernière recevra des capteurs solaires pour la production d'eau chaude sanitaire

Étanchéité

Étanchéité enterrée avec drain et protection pour les voiles enterrés.

Multicouche en terrasse non couverte, sur parkings du R-C, pour les toitures-terrasses et pour tous les bacs à fleurs avec fourniture de galets, de graviers ou de terre végétale.

Mono couche avec polyane et feutre pour les terrasses carrelées des appartements.

Résine sous carrelage pour les douches à l'italienne.

Carrelage pour les piscines privées des derniers niveaux.

Asphalte sur le parking extérieur du R-C.

MENUISERIE - SERRURERIE - METALLERIE

Menuiseries extérieures

Sur la façade Sud :

- Baies vitrées coulissantes alu blanc à 2 ou 3 vantaux avec volets roulants électriques dans coffres aluminium laqués (séjours et chambres) posés en tableau (sauf séjour des duplex)
- Façade type mur rideau double hauteur en alu gris clair avec portes coulissantes pour les séjours des duplex
- Panneaux pare-vue en alu laqué perforé de couleur rouille sur les terrasses.

Sur les autres façades :

- Fenêtres sur façade arrière composées de châssis à 1 vantail ouvrant à la française alu blanc avec volet coulissant manuel plein alu rouille
- Volet coulissant manuel également alu plein rouille pour fermeture des balcons techniques.
- Fenêtres Oscillo-battantes en alu blanc avec verre clair sur le pignon Est et pour les cuisines et SdE donnant sur coursives. Ouvrants à soufflet pour les cuisines des duplex.
- Ventelles en alu blanc pour la façade ventilée de l'escalier principal coté Ouest.
- Vitrage clair fixe toute hauteur pour l'ascenseur panoramique.

Pour le Hall d'entrée :

- Porte d'entrée à un vantail OF alu blanc, vitrage clair et bâtons de maréchal de part et d'autre.

Suivant les emplacements, les garde-corps extérieurs des terrasses et balcons seront soit en verre sans montant avec main courante en alu blanc , soit à barraudage horizontal avec soubassement en tôle d'aluminium perforée de couleur rouille.

Les gardes corps et mains-courantes des escaliers et coursives sont en alu blanc.

Garde corps en verre clair sans montant pour les escaliers et les mezzanines des duplex.

Menuiseries bois

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

Portes coupe-feu des parties communes stratifiées avec ferme-portes.

Portes intérieures isoplanes avec huisseries bois peintes.

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

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

Habillage des façades au niveau des duplex en Trespa de couleur rouille.

Métallerie

Portes du local « vélos » en tôle alu pleine avec serrure et signalisation.

Porte alu pleine pour le local « poubelle » avec ferme-porte et serrure mécanique à code coté public.

Trappe d'accès en toiture sur la coursive du R+7 avec échelle mobile alu stockée dans le local des ballons d'eau chaude sur le même niveau.

Arceaux antivol pour les vélos dans les parkings ouverts.

REVÊTEMENTS DE SOL ET DE MUR

Revêtements de sol

Il est prévu un revêtement carrelage grés émaillé de 45x 45 - U3 P3 minimum dans toutes les pièces habitables, terrasses et parties communes intérieures.

Plinthes carrelées assorties pour tous espaces carrelés.

Nez de marche pour les escaliers.

Pose d'un isolant phonique 19db sous la chape des carrelages dans tous les appartements.

Decks solariums des piscines des duplex en lames pleines en bois composites.

Carrelage dans les piscines .

Revêtements verticaux

Les revêtements verticaux seront constitués de faïence sur une hauteur de 2,10 m minimum dans les salles d'eau (selon emplacements mentionnés sur les plans) avec listels .

Faïence murale derrière les lave-mains des WC indépendants.

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 et les murs recevront une peinture acrylique mate.

Les murs des pièces humides recevront une peinture acrylique satinée.

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

Comptage

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 - eaux pluviales

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

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

Eau froide - Eau chaude

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

Chaque logement sera équipé d'un ballon d'eau chaude sanitaire solaire situé dans un local dédié sur les coursives.

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 suspendus avec double abattant rigide.

Lave-main dans les WC indépendants.

Meuble à tiroir sous plan de vasque avec miroir et spot dans les salles d'eau.

Douches à l'italienne carrelées (dimensions suivant les plans) avec siphon de sol en inox et cabine ou paroi de douche vitrée fixe.

Mitigeurs pour les appareils sanitaires (vasques, douches).

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 (appareil non fournis).

Robinetts de puisage dans les communs : 3 à l'extérieur (avec cadenas), 1 pour le local ménage, 1 en toiture et 1 dans le local poubelle .

Système de filtration complet des piscines privées des duplex .

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION

Électricité

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.

Appareillage

Appareillage "Legrand" série Céliane ou similaire.

Les parties communes seront livrées avec les luminaires.

Détecteurs de présence dans les parties communes.

Candélabres et luminaires avec détecteurs crépusculaires et/ou horloge pour les parkings extérieurs et pour les parkings sous bâtiment.

Les appartements seront livrés avec des douilles en bout de fil .

Téléphone

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

Fibre optique

Chaque appartement sera câblé et équipé d'un tableau DTI situé dans la gaine technique de l'entrée.

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 panoramique de 630 Kg, 8 personnes .

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.

Contrôle d'accès

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

Ouverture du portillon et du portail à partir du portier de rue.

La porte du hall sera commandée par un digicode coté extérieur et bouton poussoir côté intérieur.

Il sera fourni deux télécommandes par appartement pour le portail.

VMC

Ventilation mécanique centralisée pour toutes les pièces humides non ventilées naturellement.

Boîte à lettres

Chaque appartement possédera une boîte aux lettres aux normes PTT située devant la porte d'entrée du hall du R-de-C.

Poubelles

Un espace clos et ventilé sera réservé pour l'emplacement des poubelles .

Il possédera un robinet de puisage et un siphon de sol .

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 .

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

Un panneau d'affichage pour le syndic et une poubelle seront fixés au mur .

Coffre fort

Un coffre-fort sera livré par appartement

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 20 Février 2020