

Résidence "Les Terrasses de la Baie"
L'Etang Z'abricot
97200 Fort de France

CONSTRUCTION DE 33 LOGEMENTS COLLECTIFS

NOTICE DESCRIPTIVE

27 juin 2018



MAÎTRE D'OUVRAGE
CDC ETANG ZABRICOT
BP 255 - Long pré
97285 Le Lamentin Cedex

MAITRE D'OEUVRE
Philippe ZAFFRAN Architecte - SARL d'architecture
Immeuble Objectif 3000 - Acajou Sud
97232 Le Lamentin
Ordre des Architectes de Martinique N° marS01038
Immeuble Objectif 3000 - Acajou Sud
97232 Le Lamentin

PRESENTATION DU PROGRAMME

L'opération immobilière est située : ZAC L'Etang Z'abricot - Lot N°2 à Fort de France (97200)

La Résidence totalise 33 logements, répartis sur 1 bâtiment de 7 niveaux (S/sol, RdC, R+1, R+2, R+3, R+4, R+5).

Cette résidence comprendra des places de parking, réparties en sous sol et en extérieur.

Superficie du terrain:	1 668 m ²
Section et n° cadastrale:	W 457 - Lot N°2
Maître d'Ouvrage :	CDC ETANG ZABRICOT BP 255 - Long Pré 97285 Le Lamentin Cedex
Maître d'Œuvre :	Philippe ZAFFRAN Architecte - SARL d'architecture Ordre des Architectes de Martinique N° marS01038 Immeuble Objectif 3000 - Acajou Sud 97232 Le Lamentin
Bureau de Contrôle :	APAVE
Coordonateur SPS :	APAVE
BET Structure :	IB CONSULT
BET HQE :	A déterminer par le maître d'ouvrage

I – NOTE GENERALE

Normes et réglementation

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice.

La construction se conformera :

- Aux lois et réglementations en vigueur
- Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment
- Aux règles de construction et de sécurité

En particulier, la construction sera conforme à la Nouvelle Réglementation Handicapés

Le dimensionnement des locaux à usage de stationnement sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Un Dossier d'intervention Ultime sur l'Ouvrage (D.I.U.O) sera réalisé par un coordonnateur sécurité et santé agréé, désigné par le Maître d'Ouvrage, et sera remis à la copropriété à la livraison du bâtiment.

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 révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation, administrative, 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 réserves des tolérances de construction, tel que défini dans l'acte de vente, ou tout autre document officiel.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'architecte. Les documents de vente y faisant référence, ne sont pas contractuels.

2 - TERRAIN

Le terrain assiette de l'opération se situe ZAC L'Etang Z'abricot sur la commune de Fort de France.

3 - DESCRIPTION DU PROJET

Bâtiment

Le projet est constitué d'un bâtiment comprenant au total 33 appartements en R+5 sur un niveau de sous sol.

Le bâtiment est décomposé comme suit :

- A l'extérieur : Le local poubelles, les boîtes aux lettres et parking de 31 places dont 2 PMR

Bâtiment : 33 logements

- Ssol
 - Parking 27 places dont 1 PMR + espace deux roues
 - Circulations communes
- RdC
 - Hall d'entrée de l'immeuble et ses circulations communes
 - 5 logements : 3T2 + 2T3
- R+1
 - Circulations communes
 - 6 logements : 1 T1 + 3T2 + 2 T3
- R+2
 - Circulations communes
 - 6 logements : 1 T1 + 3T2 + 2T3
- R+3
 - Circulations communes
 - 6 logements : 1 T1 + 3T2 + 2T3
- R+4
 - Circulations communes
 - 6 logements : 1 T1 + 3T2 + 2T3
- R+5
 - Circulations communes
 - 4 logements : 1 T1 + 1T3 + 2T4

L'immeuble comprend une cage d'escalier enclouée avec un ascenseur 6/8 personnes PMR.

Accès

L'accès à la résidence et au parking se fera en un point : Par la voie de desserte

Stationnement

Les voies et places de stationnement seront en asphalte ou en béton délimitées par des bordures de trottoirs, et / ou de la peinture de sol.

Il est prévu de réaliser 58 places de stationnement au total, réparties comme suit :

- 31 places de stationnements en extérieur, y compris 2 places PMR (places de 3,30 m de large avec une signalisation au sol horizontale et verticale), à proximité immédiate du hall d'entrée.
- 27 places de stationnements en sous sol, y compris 1 places PMR

Espaces verts

Des arbres à hautes tiges donnant ombrage seront plantés le long des parkings extérieurs.

Quelques massifs fleuris seront plantés le long des clôtures ou devant le bâtiment.

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

Clôtures

La résidence sera entièrement clôturée.

Les voitures accéderont au parking extérieur de la résidence par un portail motorisé commandé à distance par télécommandes.

Réseaux

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

Eclairage extérieur

Les parkings seront éclairés la nuit par des candélabres à production solaire

Les allées piétonnes seront éclairés la nuit par des bornes lumineuses sur compteur "services généraux"

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 en partie basse du terrain et raccordées sur l'exutoire le plus proche.

EDF

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau EDF Transformateur privé ou public à poser en fonction des observations formulées par EDF

France -Télécom

L'opération sera raccordée au réseau.

Le réseau sera enterré sous fourreaux conformément aux normes.

Eau potable

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau

Il sera prévu un compteur général et un compteur par appartement

Assainissement

Les eaux usées et vannes seront collectées au moyen de regards de sections appropriées, puis évacuées vers une mini station d'épuration du système choisi par le promoteur.

Si des réseaux publics existent, raccordement à ces derniers

4 - INFRASTRUCTURE

Terrassements

En pleine masse : principalement en déblais sous le bâtiment avec évacuation des terres excédentaires.

Protection des ouvrages et remblais derrière les murs de soutènement en cas de besoin avec collecte des eaux de ruissellement en pied de talus par un système de drainage adapté.

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 et du bureau d'études techniques.

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

Dalle basse en béton armé sur forme de ponce ou sur vide sanitaire.

5 - SUPERSTRUCTURE

Ossature et murs

Murs porteurs et refends en béton armé banché.

Murs extérieurs en béton armé d'épaisseur suivant les calculs du BET structure.

Cloisons intérieures de type placoplâtre du type 72/48, ou 98/48 (selon implantation) ou similaire.

Planchers

Les planchers hauts seront en béton armé d'une épaisseur calculée par le BET structure plus une chape de 5 cm pour recevoir un carrelage. Ils seront exécutés sur un coffrage soigné ou des prédalles.

Toiture

La toiture du bâtiment sera composée d'une toiture terrasse en béton armé avec forme de pente, isolation et étanchéité, et d'une toiture cintrée en tôle 75/100e, de pente respectant les DTU.

Étanchéité

Étanchéité enterrée avec drain pour les voiles enterrés.

Multicouches ou similaire en toiture-terrasse non accessible

Mono couche ou similaire sous le carrelage des terrasses couvertes des logements.

6 - MENUISERIE - SERRURERIE - METALLERIE

Menuiserie extérieure – vitrerie

Dans les chambres :

- Fenêtres en aluminium laqué blanc « ouvrants à la française », avec volets roulants commandes manuelles.

- Portes fenêtres "ouvrant à la française" avec volets roulants motorisés

Dans les salle de bains donnant sur les façades extérieures des appartements :

- Fenêtres aluminium laqué blanc type "security" ou similaires.

Sur toutes les terrasses :

- Baies coulissantes en aluminium laqué blanc à 2 vantaux avec volets roulants à lames aluminium laqué blanc, commandes électriques. (Volets roulant sur le niveau RdC)

Sur les bars des cuisines :

Volets roulants aluminium laqué blanc à commandes manuelles.

Porte d'entrée d'immeuble :

- Composition de baie vitrées en aluminium laqué gris anthracite avec porte d'entrée à bâton de maréchal et avec ferme porte

Porte d'entrée parking véhicules :

- Porte basculante motorisée avec télécommande

Menuiseries bois

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

- Portes intérieures isoplanes avec huisseries bois peintes.

- Portes de gaines techniques intérieures ou sur les paliers en bois peintes.

- Portes pleines stratifiées ou similaire avec ferme-portes pour les sas et l'escalier.

- Plateaux de bar en bois exotique vernis.

- Faux plafonds et coffres en plafond y BA 13 ou similaire peints suivant emplacements (voir plans)

Métallerie

- Garde-corps ouvragés en aluminium laqué gris anthracite pour les terrasses des logements

- Garde-corps ouvragés en aluminium laqué blanc pour l'escalier.

- Portes du local poubelles et de service du sous sol en acier à peindre

- Lanterneau et échelle d'accès à la toiture, situées dans l'escalier au dernier niveau.

Quincaillerie – serrurerie

Elles seront de bonne qualité.

Les portes palières seront munies d'une serrure trois points.

Porte d'entrée du hall avec bâton de maréchal et ferme-porte.

7 - REVETEMENTS DE SOL ET DE MUR

Revêtement de sol

Il est prévu un revêtement carrelage de 45 x 45 mat dans toutes les pièces habitables et circulations communes (Hors RdC), et 45 x 45 poli pour les circulations communes du RdC.

Plinthes carrelées assorties pour tous espaces carrelés.

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

Teinte et calepinage au choix du promoteur.

Revêtements verticaux

Les revêtements verticaux seront constitués de faïence 30 x 30 avec listels sur une hauteur de 1,80 m dans les salles d'eau, 60 cm au dessus des lave mains (selon emplacements mentionnés sur les plans)

Les murs des circulations communes du RdC seront revêtus en partie basse (hauteur 1,20m environ) d'un carrelage 45 x 45 mat

Teinte et calepinage au choix du promoteur.

8 - PEINTURE

Peintures intérieures

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

Les plafonds auront un aspect enduit lisse.

Les murs béton ou plâtre recevront une peinture acrylique satinée lessivable

Les murs des pièces humides recevront une peinture satinée lessivable

Les murs des parties recevront une peinture satinée lessivables.

Peintures extérieures

L'ensemble des façades exposées aux intempéries recevra une imperméabilisation garantie décennale.

Complément d'étanchéité au droit des joints et des reprises en maçonnerie.

Local poubelles : Une couche de peinture vinylique sera appliquée sur les murs du local.

Au sol, il sera appliqué une peinture anti-poussière avec remontée en plinthes ou similaire et siphon de sol

Métallerie

Elle recevra une protection contre l'oxydation et une couche de finition

9 – PLOMBERIE - SANITAIRES

Comptage

Chaque appartement sera équipé d'un compteur individuel et d'une vanne de coupure générale située dans la gaine technique se trouvant sur les paliers.

Eaux usées - Eaux vannes

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

Siphons de sol et/ou trop-pleins situés sur les terrasses

Eau froide - Eau chaude

Canalisations en acier galvanisé, cuivre ou PER y compris robinets de barrage.

Chaque logement sera équipé d'un chauffe-eau solaire déporté de type cumulus électrique à résistance d'une capacité à déterminer suivant la typologie logement.

Les capteurs solaires seront situés en toiture.

Tous les appareils seront alimentés en eau froide et eau chaude sauf les WC et les lave-mains (eau froide)

Appareillage

Tous les appareils seront de couleur blanche.

WC avec double abattant rigide de marque Jacob Delafon ou similaire.

Meubles sous plans de vasques avec miroir lumineux pour toutes les salles de bains

Douche à l'italienne en carrelage sur étanchéité avec siphon de sol.

Lave mains pour les WC indépendants.

Mitigeurs pour les appareils sanitaires (vasques, douches).

Il est prévu des attentes électriques, évacuations EU, alimentations EF / EC à l'emplacement des cuisines. Mobilier et éviers, non fournis par le promoteur.

Robinetts de puisage dans les communs pour l'extérieur (arrosage et entretien) et le local poubelles

10 - 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 equipotentielles 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 pour les parties communes et le local poubelles

Les appartements seront livrés avec des douilles type DCL en bout de fil sauf dans les pièces d'eau (spots basse tension ou miroirs lumineux) sans lampe

Un détecteur de fumée en plafond équipera chaque appartement selon la réglementation en vigueur.

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 de type RJ45

Télévision

La résidence sera équipée d'une installation permettant de recevoir les chaînes hertziennes et celles d'un satellite (Canal Sat), dont l'abonnement sera à la charge de l'acquéreur, des prises dans le séjour et dans une chambre de chaque appartement sont prévus:

11 - ASCENSEUR

L'immeuble sera équipé d'un ascenseur permettant ainsi de desservir tous les appartements et le niveau du sous-sol.

Ascenseurs de 630 Kg, 6/8 personnes, aux normes « handicapés ».

Miroir toute hauteur sur une face de la cabine.

Porte intérieure de la cabine au choix du promoteur et portes palières sur paliers au choix du promoteur

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

12 - DIVERS

Ventilation

Les sanitaires ne possédant pas de ventilation naturelle seront ventilés par une ventilation mécanique contrôlée (VMC).

Sonnerie

Chaque appartement possédera une sonnette carillon à proximité de la porte palière.

Contrôle d'accès

Chaque appartement possédera un visiophone (écran couleur) relié sur la porte d'entrée du hall située aux R-de-CH.

Boîte à lettres

Chaque appartement possédera une boîte à lettres aux normes PTT.

Les boîtes à lettres des appartements seront intégrées dans le mur d'entrée extérieure de la résidence

Local poubelles

Il sera construit un local poubelles réservé aux containers à ordures.

Il sera situé au niveau de l'entrée de la Résidence.

Il possédera un robinet de puisage et un regard d'évacuation des eaux de lavage.

Branchements

Le branchement du téléphone, la fourniture et la pose des compteurs et disjoncteurs E.D.F. sont à la charge de chaque propriétaire.

Climatisation

Toutes les chambres des appartements sont prévues équipées d'un climatiseur de puissance adaptée de type split system, de classe A++

Hall d'entrée

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

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

Signalétique :

L'immeuble sera pourvu d'une signalétique bien visible de la voie indiquant le nom de la résidence et le numéro de chaque bâtiment.

Sécurité incendie

Conforme à la réglementation en vigueur

FIN DE LA PRESENTE NOTICE DESCRIPTIVE