

BERGERAL

PROMOTEUR



IMMOBILIER

CRÉATEUR D'ESPACES DE VIE

L'Habitation Cassiopée



Descriptif de l'opération

VILLE de FORT DE FRANCE
Route de Didier

Descriptif Sommaire

NORMES ET REGLEMENTATION

Les calculs de structure seront conformes aux règles PS92 et aux règles B.V. Antilles. Le bâtiment sera **anticyclonique et antisismique**.

L'isolation phonique sera renforcée vis à vis des bruits extérieurs :

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

- a) Façade Route de Didier : Toutes les fenêtres et portes-fenêtres seront équipées de vitrage isolant (6+10+4) ;
- b) Vis à vis des bruits entre les logements : murs de refend en béton armé de 18 cm d'épaisseur, isolant phonique sous carrelage des logements sauf sous carrelage terrasse et circulation extérieure, cloisons séparatives des pièces d'un même logement en placostil simple peau 72/48 mm avec laine minérale de 45 mm à l'intérieur.

ACCES, VOIRIES ET PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

* L'accès des véhicules à la Résidence se fera par la voie d'accès située sur la façade côté route de Didier au moyen d'un portail en acier ou alu laqué télécommandé à distance. Il est prévu deux télécommandes par logement.

* L'accès des piétons à la Résidence se fera par un portillon à ventouse en acier ou alu laqué avec ouverture télécommandée depuis les appartements par vidéophone.

* Un emplacement pour les poubelles collectives sera construit en maçonnerie enduite sur la gauche du portail d'entrée. Son accès se fera depuis la voie d'accès intérieure au moyen d'un cheminement bétonné et d'une porte avec serrure sur organigramme.

Côté extérieur, il sera clos par une porte coulissante sans serrure pour permettre l'accès aux éboueurs.

Stationnement

Les voies et places de stationnement extérieures seront en béton armé avec des bordures de trottoir. Les places seront séparées par des bandes de peinture.

Il est prévu : 48 places de parking dont 3 handicapés.

Les places de parking et caves sont attribuées dès l'origine pour chaque appartement. Aucune cave n'est prévu pour les logements en rez-de-jardin ni pour les studios du R+1.

Places visiteurs : Un certain nombre de places est prévu. Ce nombre est conforme à la réglementation.

ESPACES VERTS

L'ensemble du terrain sera planté avant la livraison des appartements. Les espaces verts seront gazonnés, et plantés d'arbres ombelliformes (multipliants, flamboyants, immortels, allizias,...).

L'espace extérieur en façade arrière sera divisé en quatre jardins clôturés avec droit de jouissance exclusif et privatif pour chaque appartement du rez-de-jardin.

Les espaces restant non privatisés seront communs et utilisables par tous les résidents.

Eclairage extérieur

Les parkings, voies et allées piétonnes de l'opération seront éclairés la nuit.

Le déclenchement de l'éclairage sera commandé par horloge.

Clôture

L'ensemble du terrain sera clos.

Les jardins privatisés des appartements en rez-de-jardin seront séparés par un mur béton de 1.80 m de haut. L'accès aux jardins se fera à partir des logements et d'un portillon avec serrure donnant côté parking ouest.

Les clôtures existantes en état seront conservées ; celles défectueuses ou inexistantes seront réalisées en grillage plastifié hauteur 200ml, fixés sur poteau métallique encre dans des massifs béton.

Sur les façades route de Didier la clôture sera composée d'un muret béton et d'un ensemble de poteau avec grille intermédiaire suivant choix de l'architecte.

RESEAUX

Eau potable

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau de la ville de Fort de France. Il est prévu un compteur d'eau pour chaque logement et un pour les locaux communs. Un robinet de puisage sera installé dans le local poubelle.

Jardin privatif : un robinet de puisage sera installé sur chaque terrasse pour l'arrosage des espaces verts privatifs.

ASSAINISSEMENT

Le traitement des eaux usées et eaux vannes seront raccordé en gravitaire au tout à l'égout du service d'assainissement de la ville de Fort de France. Les réseaux chemineront en sous dalle et en extérieur par l'intermédiaire de regard béton étanche situé dans les jardins privatifs du rez-de-jardin.

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.

Electricité

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

France Télécom

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

INFRASTRUCTURE

Terrassements

En pleine masse avec évacuation des terres excédentaires. Protection des ouvrages et remblais derrière les murs des rez-de-jardin.

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.

Fondations

Les fondations seront coulées sur le bon sol en tenant compte de toutes les descentes de charges. Fondations en semelles filantes et longrines pour la majeure partie de l'opération. Dalle basse en béton armé sur forme en ponce. Epaisseur et ferrailage suivant notes de calculs.

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

Cloison de distribution des logements de type placostil 72/48 avec isolation en laine de roche d'épaisseur 45 mm avec simple parement de plaques de plâtre.

Cloisons des gaines techniques intérieures de type placostil, identique 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 d'angle sur tous les angles saillants des cloisons.

Ne seront utilisées que les plaques de plâtre hydrofuges.

Caves : Le cloisonnement sera réalisé soit en brique creuse de 10 cm d'épaisseur ou en cloison de 7 cm type viroc hauteur totale 2.25 ml.

Faux plafond

Pour solutionner des contraintes techniques, nous sommes amenés à réaliser des faux plafonds :

- Les plafonds des salles d'eau seront traités en placo hydrofuge double peau avec isolant phonique, laissant une hauteur de 2.10 m environ.
- Dans les appartements 5 et 8 un faux plafond sera réalisé devant les pièces d'eau et les chambres 1 et 2, laissant une hauteur minimum de 2.10 m.
- Dans l'appartement n°2 un coffre sera réalisé en plafond du mur face à la baie vitrée ainsi que sur la largeur de la terrasse, laissant une hauteur minimum de 2.10 m.
- Dans les appartements 23 et 24 un faux plafond sera réalisé dans la cuisine et le cellier, laissant une hauteur minimum de 2.10 m.

Planchers

Les planchers seront en béton armé exécutés sur coffrage soigné, pré-dalle ou dalle pleine. Les épaisseurs seront déterminées suivant note de calculs. Tous les planchers recevront une chape de 5 cm, un isolant phonique (hors terrasse et circulation extérieure) et un revêtement de sol.

Ouvrages divers

Il sera intégré dans les murs de liaison de la grille d'entrée de la résidence 1 ensemble de boîtes aux lettres ainsi qu'un ensemble de vidéophone pour l'ouverture du portail et du portillon.

Un espace vélo sera réalisé attenant au local poubelle. Il sera entièrement clos côté rue et ouvert côté résidence.

Conformément au plan de l'architecte une partie des murs verticaux situés dans la toiture façade ouest sera réalisée en panneaux bardés de clin bois sur leur face extérieure et de placoplâtre hydro côté intérieur avec isolation laine de roche.

Charpente couverture

La couverture sera en tôle ondulée de couleur, protection aux normes Antilles.

La charpente sera constituée de fermettes en sapin du Nord assemblées par connecteurs galvanisés. A l'intérieur, elle sera revêtue d'un faux plafond en plaque de plâtre avec isolation laine de roche. A l'extérieur, elles seront habillées en sous-face, d'un faux plafond en lambris PVC blanc ou d'un contreplaqué rainuré, qualité extérieure.

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

La toiture débordera de 60 cm.

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

Étanchéité

Tous les murs enterrés en béton banché recevront une étanchéité, un drainage vertical et horizontal raccordé au réseau E.P. avec regards de visite.

Sur les coursives ouvertes sur l'extérieur une équerre d'étanchéité en périphérie des murs du logement sera mis en place.

Toutes les terrasses recevront une étanchéité de type liquide avec remontée en plinthe sur toute la surface.

Sanitaire des logements : les salles d'eau recevront au sol une étanchéité liquide avec remontée murale de 10 cm et dans le cas de douche située contre un mur en placo l'étanchéité sera réalisé derrière la faïence dans l'emprise de la douche.

MENUISERIES-VITRERIE-SERRURERIE-METALLERIE

Menuiseries extérieures – vitrerie – sécurité

Les menuiseries extérieures seront en aluminium laqué ou en PVC de couleur blanche.

Toutes les ouvertures côté Route de Didier (fenêtres, porte fenêtre sur chambre des T2, châssis, coulissants) seront équipées de double vitrage pour une meilleure isolation acoustique

Les fenêtres recevront des volets en bois exotique ou PVC pour les 2 F3 du RdC côté Route de Didier.

Sur les murs pignons donnant dans le séjour des studios recevront un châssis ouvrant à la française.

Les baies coulissantes n°5, 8, 9, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 seront équipées de volets roulants monoblocs motorisés à lames aluminium laquées blanc. Les coffres seront disposés en applique sur linteaux extérieurs.

Les plateaux bar des cuisines des appartements n°5, 8, 22, 23, 24, 25 seront équipées de volets roulants monoblocs motorisés à lames aluminium laquées blanc. Les coffres seront disposés en applique sur linteaux extérieurs.

Tous les F2 et le studio en RdJ seront équipés de volets roulants positionnés en fermeture de la terrasse/cuisine. Les coffres seront disposés en applique sur linteaux intérieurs.

Les ouvertures situées dans la toiture seront équipées de fenêtre en PVC ou aluminium ouvrant à la française avec double vitrage.

Les châssis d'éclairage situés sur les coursives seront équipés de fenêtre oscillo battante en verre granité avec barreaudage extérieur pour sécurité.

Les châssis d'éclairage situés sur les pignons donnant dans les salles de bain seront équipés de fenêtre oscillo battante en vitrage clair et protection par ventelle de bois ou alu fixe.

Tous les gardes corps seront en acier ou aluminium laqué.

Pour les T3 situés en comble la chambre 1 et la salle d'eau seront équipés de fenêtre sur toit.

Les terrasses seront pourvues de stores bannes ou bannettes à projection. Tendeurs anti-vent et boulonnerie en inox, toile renforcée teintée et traitée dans la masse. Pour les studios côté route de Didier un store coulissant vertical sera mis en place sur la partie avant face à la baie vitrée et côté gauche de la terrasse.

Menuiseries bois

A l'intérieur des logements :

Portes iso planes pré peintes de type POSFORME, huisserie en bois, traitée IFH.

Portes palières acoustique blindées trois points à âme pleine en bois, habillées décoratif, épaisseur 40 mm, avec joint périphérique pour assurer une étanchéité. Seuil aux normes handicapées.

Plateau de bar en lamellé collé.

Portes de placard coulissantes en mélaminé de couleur sur rail extra plat.

Toutes les portes des salles d'eau, WC et buanderie seront détalonnées de 2 cm.

Escalier intérieur des duplex :

Ils seront réalisés en bois exotique sans contre marche finition peinture ou vernis.

Dans les locaux communs :

Porte des caves en bois, pré-peinte, huisserie en bois traité IFH, à canon.

Porte des gaines techniques en bois pré-peint, huisseries en bois exotique traité IFH, serrure EDF et imposte en CTBX ou viroc.

QUINCAILLERIE – SERRURERIE

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

Toutes les serrures des portes communes seront sur organigramme de façon à ce que la clé de l'appartement puisse ouvrir également la porte du local poubelle et la porte de cave.

MODENATURE DE FACADES

Les éléments déco en façade ouest et pignon seront réalisés soit en lame aluminium laqué ou en lame bois posée à clair voie.

Les corniches en façade et pignon seront réalisés en éléments moulés préfabriqués.

REVETEMENTS DE SOLS ET MURS

Revêtements de sols

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

Les chambres seront revêtues de lames LVT posé sur isolant phonique avec plinthe bois ou de parquet stratifié.

Dans les salles d'eau le sol sera revêtu de carrelage avec douche à l'italienne sauf dans les combles aménagées.

Les escaliers et circulations communes seront recouverts d'un grés émaillé. Les marches des escaliers intégreront un nez de marche strié antidérapant.

Les plinthes seront assorties à chaque surface revêtue.

Revêtements verticaux

Les douches seront revêtues de faïence de couleur sur la hauteur du mur avec incorporation de listel assorti ou calpinage de plusieurs couleurs de carrelage.

Dans les salles d'eau, les cloisons recevront de la faïence suivant calpinage de l'architecte et conformément à la localisation indiquée dans les plans de vente.

PLOMBERIE - SANITAIRES

Distribution 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, collectés par des canalisations en PVC de diamètre approprié.

Eau froide – eau chaude

Les canalisations seront PEND et tube cuivre et équipées de robinets d'arrêt. Suivant le nombre d'appareils sanitaires, les logements auront un chauffe-eau électrique de 50 litres pour les studios, 75 litres pour des F2 100 litres pour les F3, 150 litres pour les F4, muni d'un groupe de sécurité.

Positionnement du chauffe-eau :

- Dans les studios le chauffe-eau sera situé dans la salle d'eau;
- Dans les autres logements le chauffe-eau sera situé dans le cellier.

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.

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

Douche à l'italienne avec siphon inox et douchette à glissière.

Les douches à l'italienne seront équipées d'une paroi de douche dans tous les T2 et T3 n°5 et 8.

Dans tous les studios, les T3 duplex n°22 et 25 et les T4 duplex n°23 et 24 les douches à l'italienne ainsi que les bacs à douches seront équipés soit d'une cabine de douche ou porte de douche.

Les salles d'eau à l'étage des duplex n°22, 23, 24, 25 seront équipés d'un bac à douche.

Lave mains pour les W-C indépendants des F3 RDC, dans les T2 et dans les salles d'eau des F3 et des F4 au rez-de-chaussée des duplex (appartement n°22, 23, 24, 25) avec robinet eau froide, bonde à grille et siphon.

Robinetterie mitigeuse pour les appareils sanitaires (vasque, douche).

Il est prévu des attentes (PVC et cuivre) pour la mise en place d'un lave linge dans le cellier en terrasse ou dans la buanderie pour les F2 et F3 et dans la cuisine pour les studios et d'un lave vaisselle dans les cuisines.

Robinet de puisage dans les communs pour l'extérieur, sur chaque terrasse du rez-de-jardin (arrosage) et sous-sol (ménage).

Aucun appareil sanitaire n'est prévu dans les cuisines

VMC : Toutes les salles d'eau et WC non ventilés naturellement seront équipés d'une ventilation mécanique contrôlée.

PEINTURE

Peintures intérieures

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

Les plafonds auront un aspect enduit lisse.

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 satinée.

Les plateaux de bar seront vernis.

Peintures extérieures

L'ensemble des façades recevra une imperméabilisation de type I3. 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....) et les éléments déco seront lazurés ou peints.

Les éléments en serrurerie seront laqués après dérochage.

Les volets bois seront lazurés ou peints.

ELECTRICITE

Electricité

Distribution

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

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

Réseau de terre

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

Origine des installations

Coffret de sectionnement EDF au point 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'ascenseur, l'éclairage extérieur, le portail électrique, le portillon.

Tableaux d'abonnés

Les coffrets seront de conception modulaire avec protection des départs par disjoncteur.

Ils seront équipés suivant les recommandations Promotelec.

Appareils d'éclairage / appareillage

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

Dans le sous-sol, locaux techniques et locaux communs, les luminaires seront de type hublots.

Dans le hall, la cage d'escalier, les paliers, couloirs communs et caves, les luminaires seront du type décoratif et à déclenchement type détecteur de présence.

Dans les salles de bains et les salles d'eau, les luminaires seront de type classe 2.

Dans les autres locaux, les points lumineux seront équipés d'une douille.

Eclairages extérieurs

L'éclairage extérieur sera commandé par interrupteur crépusculaire associé à un interrupteur horaire à programme journalier et hebdomadaire avec réserve de marche.

L'éclairage du parking sera réalisé par des bornes sur murets ou des candélabres.

Eclairage de sécurité

Dans les sous-sols accès cave sera installé un système d'éclairage de sécurité par bloc autonome de balisage conforme à la norme en vigueur.

Réseau téléphonique

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 faible perte et séparée physiquement des câbles courants forts.

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

Il sera prévu une gaine avec coude pour remontée en attente entre l'extérieur et la gaine technique du rez-de-chaussée.

Portier audio

Un portier sera installé à l'entrée de la résidence de type vidéophone avec commande digitale sur le portillon d'accès piétons.

BOITES AUX LETTRES

Ensemble de boîtes aux lettres en tôle d'acier 6/10 mm laqué, protection bimétal 20 µ ; portes avec volet conforme aux normes PTT et sera situé à côté du petit portail accès piétons à la résidence.

ASCENSEUR

Ascenseur sans local machinerie 630 kg ou 8 personnes 5 arrêts / 5 accès.

Technologie : manœuvre programmable à circuit intégré et microprocesseurs qui optimisent le trafic et réduisent la consommation d'énergie.

Cabine de 1.10x1.40x2.20 mht accessible aux handicapés. Finition laquée.

Plancher avec revêtement en marbre de synthèse ou équivalent.

Main courante, disposée horizontalement sur la paroi arrière, en acier inoxydable finition brossée.

Faux plafond lumineux et polycarbonate.

Commande et signalisation

Bandeau de commande en acier inox finition brossée comprenant :

- Boutons de commande clavier numérique type téléphone, bouton micro course indiquant l'enregistrement de l'ordre,
- Indicateur de position digitale,
- Bouton de réouverture de porte,
- Bouton d'alarme,
- Téléphone d'urgence pour assurer la liaison bidirectionnelle entre la cabine et un service de secours (hors abonnement et connexion au réseau).

Portes de cabine

Porte de cabine, de passage libre 0.80m, automatique de haute performance.

Réouverture sur obstacle par cellule photoélectrique. Revêtement : peinture laquée.

Portes palières automatiques coulissantes. Revêtement peinture pour le cadre, le fronton et les vantaux.

CLIMATISATION

Toutes les chambres seront climatisées.

Les appareils seront de type SPLIT SYSTEME et dimensionnés selon calculs.

La pose de climatiseur à l'initiative d'un acquéreur dans les séjours des appartements devra respecter impérativement, quant à son emplacement, le règlement de copropriété.

Fait au Lamentin, le 9 mars 2012