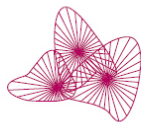


BERGERAL

PROMOTEUR



IMMOBILIER

CREATEUR D'ESPACES DE VIE

Le Clos Victoria



DESCRIPTIF DE L'OPERATION

VILLE du LAMENTIN

DESCRIPTIF SOMMAIRE

Normes et Réglementation

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

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

- 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.
- Vis-à-vis des bruits à l'intérieur d'un même logement cloisons séparatives des pièces en PLACOSTIL simple peau 72/48 mm.
- Les descentes à l'intérieur des gaines techniques seront isolées avec de la laine minérale de 45 mm d'épaisseur.

Accès, voiries et parties communes extérieures

L'accès des véhicules se fera directement depuis la voie d'accès du lotissement.

Un portail télécommandé à distance sera installé et permettra l'accès aux places de parking réservées à la résidence, il est prévu deux télécommandes par appartement. De plus l'ouverture de ce portail pourra être commandée depuis l'interphone situé dans chaque appartement.

L'accès des piétons au parking extérieur de la résidence se fera par un portillon d'accès commandé par un digicode à l'intérieur et à l'extérieur. De plus, l'ouverture de ce portillon pourra être commandée depuis l'interphone situé dans chaque appartement.

Un emplacement pour les poubelles collectives sera aménagé au niveau de l'entrée.

Les voies et places de stationnement extérieures seront en béton armé (épaisseur suivant calcul) sur ponce compactée. Les places seront séparées par des bandes de peinture.

Il est prévu

- 13 places de parking extérieurs affectées aux logements de la Résidence ;
- 18 places de parking couvert affectées aux logements de la Résidence ;
- 3 places de parking visiteurs non affectées dont un certain nombre seront prévus pour handicapés selon la réglementation en vigueur.

Espaces Verts

L'ensemble du terrain sera traité. Les espaces verts seront gazonnés, et plantés d'arbres ombelliformes (multipliants, immortels, allizias, etc....)

Eclairage extérieur

Les parkings de l'opération seront éclairés la nuit par des bornes ou des appliques murales ou de candélabres.

Le déclenchement de l'éclairage se fera par horloge ou commande crépusculaires.

Clôture et Portails d'accès

1- CLOTURE

L'ensemble du terrain sera clos.

- Côté route d'accès la clôture sera réalisée conformément au règlement du lotissement. Elle comprendra un grillage de type treillis soudé laqué blanc positionné sur un muret en soubassement.
- Les clôtures seront réalisées en grillage plastifié de 2ml de haut, fixées sur poteau métallique encre dans des massifs béton.
- Les clôtures séparatives existantes seront remises en état et conservées.
- Des petites clôtures grillagées de 1.50ml de haut sépareront entre eux les jardins privés avec droit de jouissance exclusif situé au rez-de-chaussée des appartements T3A n°1 et 2.

2 – PORTES ET ACCES SECURISES

- Le portail d'accès pour les véhicules sera télécommandé tel que décrit au paragraphe accès voirie et parties communes extérieures.
- Un portillon d'accès piéton télécommandé tel que décrit au paragraphe accès voirie et parties communes extérieures.

RESEAUX

EAU POTABLE

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau public du lotissement. Il est prévu un compteur d'eau général avec sous-comptage pour chaque logement et un pour les locaux communs.

Un robinet de puisage sera installé dans le local ménage qui sera situé dans le Hall B au niveau R-1 (niveau parking couvert).

ASSAINISSEMENT

Les eaux usées et les eaux vannes seront reliées à la station d'épuration du lotissement.

Les réseaux :

Les canalisations seront en PVC de qualité assainissement connectées sur des regards en béton avec tampons étanches pour les eaux usées et les eaux vannes.

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 canalisation existante en limite de propriété. Des grilles avaloirs seront disposées sur les points bas.

Electricité

La Résidence sera raccordée au réseau du lotissement. Le réseau sera enterré sous fourreaux conformément aux normes suivant les demandes d'EDF.

France Télécom

La Résidence sera raccordée au réseau du lotissement. Le réseau sera enterré sous fourreaux conformément aux normes et suivant les prescriptions définies par France Télécom.

INFRASTRUCTURE

Terrassements

En pleine masse : principalement en déblais (parking) avec évacuation des terres excédentaires. Protection des ouvrages et remblais derrière les murs de parking.

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 les 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

Cloisons des gaines techniques palières : elles seront en **PLACOSTIL**. Les séparations intérieures des gaines seront réalisées en viroc ou en **PLACOSTIL**.

Cloisons de distribution des logements de type **PLACOSTIL** 72/48 avec simple parement de plaques de plâtre sur ossature **STYL** m 48.

Cloisons des gaines techniques intérieures de type **PLACOSTIL**, identiques 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 sur tous les angles saillants des cloisons.

Ne seront utilisées que les plaques de plâtre hydrofuges.

Plafond

Les plafonds des appartements du dernier niveau situés sous la charpente seront réalisés en **PLACOSTIL**.

Planchers

Les planchers seront en béton armé, exécutés sur coffrage soigné ou pré-dalle. Les épaisseurs seront déterminées suivant note de calculs. Tous les planchers recevront une chape de 5 cm grillagée, un isolant phonique et un revêtement de sol de type carrelage.

Les terrasses privatives et circulations communes ne recevront pas d'isolant phonique.

Toiture

La toiture est constituée pour partie d'une charpente en fermettes en sapin classe 3 reposant directement sur des acrotères en béton, la couverture serait assurée par des tôles 1045 de chez **BIOMETAL**. L'ensemble serait calculé pour répondre aux normes cycloniques ; et d'une autre partie en dalle en béton armé anticyclonique.

Le dessous du toit côté charpente sera habillé en lame PVC ou en contre plaqué rainuré.

Étanchéité toiture

Les terrasses toitures recevront sur la dalle béton une étanchéité de type multicouche auto protégée. Le relevé d'étanchéité sera protégé par un profil de finition. A l'exclusion des zones recevant une toiture tel que décrite au paragraphe ci-dessus.

Étanchéité sur murs enterrés

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

Étanchéité des terrasses balcons et sanitaires

Les terrasses ouvertes sur l'extérieur recevront avant la pose du carrelage une équerre d'étanchéité en périphérie des murs du logement.

- Les terrasses techniques recevront une équerre d'étanchéité en résine circulaire
- Les bacs à douche recevront sous leur emplacement une étanchéité liquide au sol et en relevé en équerre sur les murs périphériques.

MENUISERIES-VITRERIE-SERRURERIE-METALLERIE

Menuiseries extérieures – vitrerie – sécurité

Les menuiseries extérieures

- Baie coulissante en aluminium laqué blanc ou PVC, vitrage clair toute hauteur épaisseur selon calcul.

Situation : Séjour.

- Jalousie SECURITY en aluminium laqué blanc, lame vitrage granité

Situation : dans les salles d'eau des T3A, T4 ; dans la buanderie des T3A, T2A et dans les séjours des T3A situé en pignon à l'exclusion de ceux situés en limite de propriété, T2C

- Porte fenêtre en Alu blanc ou PVC ouvrant à l'anglaise, vitrage clair.

Situation : Chambre des T2B

- Fenêtre en Alu ou PVC laqué blanc ouvrant à la française vitrage clair

Situation : Toutes les fenêtres de chambre à l'exclusion du T2B

- Portes d'accès au bâtiment situées au RdC des halls A, B et C d'une porte 1 vantail en aluminium laqué blanc, le vitrage clair toute hauteur en Stadip 33/2 retardataire d'effraction et muni d'une ventouse électrique. Celle-ci sera commandée par interphone depuis l'appartement, par bouton poussoir depuis l'intérieur du hall d'entrée et par digicode depuis l'extérieur.

- Portes d'accès depuis le niveau parking couvert (R-1) des halls A, B et C en tôle laquée couleur au choix de l'architecte avec serrure à canon européen. Deux clés seront fournies par appartement.

Volets roulants en aluminium laqué blanc compris coffre.

- *A manœuvre électrique sur tous les plateaux bar des cuisines donnant sur l'extérieur de l'ensemble de l'opération*
- *A manœuvre électrique pour les séjours des appartements suivants :*

- **Rez de chaussée**

T3A n°1

T3A n°2

● *A manœuvre électrique pour les terrasses des appartements dont la cuisine est située sur la terrasse.*

Il n'est pas prévu de volet roulant pour les autres appartements.

- *A manœuvre manuelle par tringle pour les fenêtres des appartements T3A au rez-de-chaussée*
- Les cages d'escalier seront éclairées par des châssis de type jalousie à l'exclusion des derniers niveaux ou il sera installé des châssis de désenfumage conformément à la réglementation.

Menuiseries bois

1- A l'intérieur des logements

Portes iso-planes pré-peintes de type POSTFORME ou de la gamme TECHNIDECOR, huisserie en bois, traitée IFH ;

Portes palières à âme pleine, épaisseur 40 mm, avec joint périphérique pour assurer une bonne isolation phonique. Crémone trois points automatiques.

Plateau de bar en lamellé collé ou en bois exotique de 35mm d'épaisseur.

Portes de placard coulissantes hauteur 2.20m en mélaminé de couleur sur encadrement aluminium et guide nylon sur rail extra plat.

2- -Dans les locaux communs :

Portes des gaines techniques en bois pré-peint, huisseries en bois traité IFH, serrure EDF.

Quincaillerie – serrurerie

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

REVETEMENTS DE SOLS ET MURS

Revêtements de sols

Tous les appartements seront revêtus d'un carrelage en grès émaillé ou similaire de 30x30cm à 40x40 U3 P3, y compris les terrasses avec plinthes assorties.

Toutes les surfaces carrelées, à l'intérieur des appartements en étage, seront pourvues d'un isolant phonique, de manière à désolidariser la chape des structures porteuses et à réduire ainsi les bruits d'impact.

Les escaliers communs seront recouverts d'un grès émaillé, les marches des escaliers intégreront un nez de marche strié antidérapant.

Les balcons techniques seront en béton fini lissé.

Revêtements verticaux

Les salles d'eau seront revêtues de faïence de couleur toute hauteur et positionnée suivant plan architecte.

Aucun revêtement mural n'est prévu dans les cuisines et WC.

Décoration du hall d'entrée

Le hall d'entrée du rez-de-chaussée sera revêtu :

Au sol d'un carrelage 30x30 ou 40x40 en grès cérame avec plinthes assorties, la pose sera réalisée selon le calpinage proposé par l'architecte.

Les murs recevront des éléments décoratifs composés de carrelage mural et de miroir selon plan et choix définis par l'architecte.

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, et/ou de pissettes en PVC.

Eau froide – eau chaude

Les canalisations seront en acier galvanisé ou PEHD, tubes cuivre et équipées de robinets d'arrêt. Suivant le nombre d'appareils sanitaires, les logements auront un chauffe-eau électrique de : 75 litres pour les F2, 100 litres pour les F3, 150 litres pour les F4.

Tous les chauffe-eaux seront munis d'un groupe de sécurité.

Ils seront positionnés :

- Dans les buanderies pour les T3A- T2A – T4
- Dans les salles d'eau pour les T2B ;
- Dans le placard de la chambre pour les T2C ;

Tous les appareils seront alimentés en eau froide et eau chaude sauf les WC.

Appareillage

Tous les appareils seront de couleur blanche.

WC avec double abattant et réservoir de chasse basse.

Plan vasque en stratifié post-formé avec relevé arrière, avec miroir et bandeau lumineux pour les salles d'eau.

Receveur de douche avec bonde et douchette à glissière.

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

- Il est prévu des attentes (PVC et cuivre) pour la mise en place d'un lave vaisselle dans les cuisines des T3A – T2A, B,C – T4
- Il est prévu des attentes (PVC et cuivre) pour la mise en place d'un lave linge dans :
 - * Les buanderies sous le chauffe eau, pour les T3A, T2A et T4
 - * Dans la cuisine pour le T2C
 - * Dans la salle d'eau pour le T2B

Nota : aucune prestation n'est prévue dans les cuisines des appartements sauf alimentations et évacuations.

Robinets de puisage pour l'extérieur :

1. Dans les communs :
 - dans le local ménage,
- 2 – Dans les appartements
 - Sur les terrasses, des appartements situés au rez de chaussée et possédant un jardin privatif des T3A n°1 et 2.

PEINTURE

Peintures intérieures

L'ensemble des murs et plafonds béton sera ragréé et enduit avant peinture, les plafonds seront revêtus d'une fine gouttelette.

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 glycéro-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.

ELECTRICITE

Electricité

1 – Distribution

L'installation sera encastrée et réalisée conformément aux normes en vigueur.

L'appareillage sera de type « Legrand » série NEPTUNE ou équivalent.

2 – Réseau de terre

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

3 – Origine des installations

Coffret de sectionnement EDF aux points de livraison EDF en pied de colonne pour alimentation des tableaux d'abonnés.

4 – Tableaux des services généraux

Tableaux des services généraux avec départs protégés par disjoncteurs pour alimenter les parties communes : l'ascenseur, l'éclairage extérieur, les portails électriques accès parking, le portier y compris gâche.

5 – 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 hall, la cage d'escalier, les paliers et couloirs communs, les luminaires seront du type hublot.

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

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

Il n'est pas prévu d'éclairage sur les balcons techniques.

Sonneries

Les sonneries d'appartement, de type carillon 2 tons, seront incorporées aux tableaux d'abonnés.

Eclairages extérieurs

L'éclairage extérieur sera commandé par horloge ou interrupteur crépusculaire.

Les parkings, voies et allées piétonnes de l'opération seront éclairés la nuit par des bornes ou des appliques murales ou de candélabres.

L'éclairage du hall d'entrée extérieur sera commandé par un détecteur de présence.

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 et antennes 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.

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

BOITE AUX LETTRES

Ensemble de boîtes aux lettres en tôle d'acier 6/10 mm laqué, protection bimétal 20 u ; portes avec volet conforme aux normes PTT et sera située à l'entrée de la résidence sur le mur de clôture.

CLIMATISATION

L'emplacement des compresseurs devra se faire exclusivement et impérativement sur les balcons techniques prévus à cet effet. Ils devront être disposés au sol en allèges des fenêtres afin de ne pas être vu en façade pour les T3A.

Pour les T2A, B et C les compresseurs devront être situés sur le toit terrasse.

L'attente pour l'évacuation des condensas est prévue jusqu'au diffuseur ainsi que l'alimentation électrique (pour ce qui concerne les chambres).

Les réservations pour le cheminement des liaisons compresseur-diffuseur sont également prévues. Elles seront obturées par deux grilles de ventilation intérieure et extérieure.

Il n'est pas prévu :

1. la possibilité de climatiser les séjours ;
2. la fourniture et pose des appareils de climatisation.

Fait au Lamentin, le 22 juin 2011