

**SCCV CAP ALIZÉ**  
**RÉSIDENCE CAP ALIZÉ**

**52 LOGEMENTS COLLECTIFS**  
**12 Rue de Paris à SAINT PAUL (97415)**

**NOTICE DESCRIPTIVE ACQUEREURS**  
**ARRETE DU 10 MAI 1968**



## SOMMAIRE

### **CHAPITRE I - DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES APPARTEMENTS**

- 01 – Gros-œuvre
- 02 – Charpente - Couverture – Bardage
- 03 – Menuiseries extérieures – Gardes corps - Fermetures
- 04 – Cloisons de distribution intérieures
- 05 – Menuiseries intérieures
- 06 – Cuisine - Sanitaire
- 07 – Electricité – Télévision - Téléphone
- 08 – Revêtements des sols
- 09 – Revêtements des murs et des plafonds
- 10 – Petits équipements
- 11 – Espaces verts (communs et privatifs)

### **CHAPITRE II - DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES PARTIES COMMUNES**

- 12 – Ascenseur
- 13 – VRD / Jardins
- 14 – Circulations communes
- 15 – Locaux communs

## Préambule

Le programme sera réalisé conformément à :

### - Réglementation incendie :

Tous les ouvrages seront dimensionnés, conçus et réalisés conformément :

- à la réglementation des bâtiments d'habitation classés en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> famille collectif définies par l'arrêté du 31 janvier 1986 - Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique pour les bâtiments d'habitations.

### - Réglementation acoustique et thermique:

Tous les ouvrages seront dimensionnés, conçus et réalisés conformément :

- à l'arrêté du 17 avril 2009 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation neufs dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de La Réunion ; RTAA DOM (Réglementation Thermique Acoustique Aération)
- et au Décret n° 2009-424 du 17 avril 2009 portant sur les dispositions particulières relatives aux caractéristiques thermiques, énergétiques, acoustiques et d'aération des bâtiments d'habitation dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion.

### - Réglementation accessibilité.

Tous les ouvrages seront dimensionnés, conçus et réalisés conformément :

- à la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté de personnes handicapées ;
- au décret n°2006-555 du 17 mai 2006, à l'arrêté du 1er août 2006 ;
- au décret n° 2006-1089 du 30 août 2006 modifiant le décret n°95-260 du 8 mars 1995 ;
- et à la circulaire interministérielle n°DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007.

- Référence environnementale.

Tous les ouvrages seront dimensionnés, conçus et réalisés conformément :

- aux règles de conception thermique et énergétique du référentiel CERQUAL NF Habitat (en cours de certification).

Seront admises de plein droit, toutes modifications de structure, de l'agencement intérieur et extérieur (tels que le déplacement de gaine technique, soffite ou faux plafonds...) ayant pour but de résoudre un problème technique ou 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 le Maître d'œuvre. Le constructeur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau ou en cas de force majeure légitime, notamment (nouvelle réglementation, liquidation de biens, faillite ou cessation d'activité d'entreprise ou de fournisseur, arrêt de fabrication, défaut d'approvisionnement ou retard d'approvisionnement d'un matériau, qualité insuffisante d'un matériau prévu ou livré, etc...

Et plus généralement si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle ou telle disposition de prestation prévue. En outre, le client ne pourra en aucun cas réclamer l'une ou les prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où celle(s) fournie(s) par le constructeur correspond(ent) à une qualité réputée équivalente, sur la base des informations données par le Maître d'Œuvre. Le client reconnaît cette clause comme étant essentielle sans laquelle le constructeur n'aurait pas contracté.

De même, il est précisé que les côtes et surfaces indiquées sur les plans de vente ne peuvent qu'être qu'approximatives et que le vendeur ne pourra être amené à les modifier pour des motifs similaires à ceux évoqués ci-dessus.

## CHAPITRE I

### DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES APPARTEMENTS

Réalisation d'une opération de 52 logements, du Rez de chaussée au R+4 + combles. Un minimum de 63 places de stationnement sont réparties sous bâtiment.

#### 01. GROS ŒUVRE

- Fouilles en pleine masse avec évacuation des terres excédentaires.
- Fondations par semelle filante et plots isolés suivant étude de sols
- Traitement anti-termites
- Dallage en béton armé suivant étude béton suivant norme et note de calcul
- Plancher en béton armé suivant étude structures et acoustiques
- Murs périphériques du sous-sol en béton armé conformément à l'étude de structure. Murs non étanchés. Finition Béton brut
- Murs de refends et poteaux poutre du sous-sol en béton armé, épaisseur suivant l'étude de structure. Finition : béton brut.
- Elévations en béton armé et/ou maçonnerie et/ou préfabriqué selon plans
- Escalier en béton armé de type droit ou tournant selon plans
- Conduits maçonnés pour les gaines de ventilations de parking suivant réglementation en vigueur
- Fosse hydrocarbures et pompe de relevage raccordée au réseau

## **02. TOITURES – FACADE LEGERE – BARDAGE**

- Profilés standards métallique ou bois traités
- Toitures terrasses non accessible en béton armé avec isolations et complexe d'étanchéité
- Terrasses accessibles en béton armé étanchées avec isolation thermique pour les terrasses situées sur des locaux nobles. La protection de l'étanchéité sera assurée par dalles sur plots ou carrelage selon le cas.
- Peinture imperméabilisation des façades avec vêtue ponctuelle : bardage en panneaux de fibre ciment et/ou tôle selon plans architectes.
- Brise vue sur varangue : lames de bois ou métalliques verticales selon plans architecte
- Charpente en bois ou acier recouverte de tôle d'aluminium thermolaqué. Les plafonds sous charpente seront réalisés en plaques de plâtres vissées sur ossature métallique ou en plancher béton compris isolation laine de roche.

## **03. MENUISERIES EXTERIEURES – GARDES CORPS – FERMETURES**

- Menuiseries extérieures en aluminium
- Les menuiseries extérieures sont soit des jalousies, soit des coulissants, soit des ouvrants à la française suivant plans architectes.
- Occultation et protection solaire des chambres par volets persiennés coulissants ou à projections, ou volets roulants suivant plans d'architecte.
- Simples vitrages clairs en général, et dépolis dans pièces sanitaires.
- Garde-corps et mains courantes métalliques et/ ou métal-bois et/ou aluminium.

## **04. CLOISONS DE DISTRIBUTION CONDUITS et GAINES TECHNIQUES INTERIEURES**

- Cloisons de distribution dans les logements de type cloisons sèches en plaques de plâtres ou similaire de 72 mm d'épaisseur compris isolation en laine minérale.

- Cloisons de distribution dans les logements de type cloisons pièces humides en plaques de plâtres hydrofuge ou similaire de 72 mm d'épaisseur compris isolation en laine minérale.
- Gaine techniques et conduits de ventilation intérieurs des logements en plaque de plâtres hydrofuge ou similaire compris isolation en laine minérale.

## **05. MENUISERIES INTERIEURES**

- Porte palière à âme pleine à peindre, sur huisseries métalliques, avec serrure 3 points latéraux et antieffraction, butée de porte et juda, cylindre européen type vachette sur organigramme permettant d'ouvrir les parties communes. Seuil a la suisse en aluminium
- Portes intérieures de distribution seront de type « isoplane », de 40 mm d'épaisseur, montées sur des huisseries métalliques battantes ou coulissantes selon plans.
- Moulures et habillages : sans objet

## **06. CUISINE – SANITAIRE**

. Alimentation eau chaude et eau froide en partie apparente et encastrée.

### **- Cuisine**

- Fourniture et pose d'un Evier inox 1 ou 2 bacs 18/10 avec vidage a bouchon équipé d'un mitigeur suivant plans posé sur 1 meuble en mélaminé Blanc équipé d'une ou deux portes.
- Faïence blanche au format mini de 10\*10 ou 20\*20 au choix de l'architecte au droit de l'évier (hauteur 0.60 m) et retour.

### **- Salle de bains**

- Vasque selon plan architecte, y compris robinetterie type mitigeur avec clapet économiseur d'eau, miroir et bandeau lumineux. Les canalisations d'évacuation des appareils sanitaires seront en tuyaux PVC rigide apparent ou encoffré selon plans.
- Meuble vasque sur pieds, une ou deux portes en panneaux stratifié

- Douche à l'italienne dimensions 90x120 cm mini avec siphon de sol incorporé et forme de pente, robinetterie mitigeuse NF, colonne et barre de douche.

#### - Salle d'eau

- Douche à l'italienne dimension 90x120 cm mini avec siphon de sol incorporé et forme de pente, avec robinetterie mitigeuse NF, colonne et barre de douche.

#### - WC

- Ensemble WC bloc cuvette réservoir en porcelaine, abattant double et chasse d'eau à dispositif économiseur d'eau raccordé au réseau d'évacuation par un tuyau PVC rigide apparent ou encoffré selon plans.

#### - Branchement en attente

- Pour chaque logement : 1 branchement lave-vaisselle dans la cuisine, 1 branchement lave-linge suivant plans.

#### - Production d'eau chaude

- Production d'eau chaude solaire (+appoint électrique) par panneaux en toiture, et stockage individuel par ballon.
- Ballon d'eau chaude solaire prévu dans un placard ou dans les porches privatifs ;
  - Capacité de 100 l pour les studios
  - Capacité de 150 l pour les 2 et 3 pièces
  - Capacité de 200 l pour les 4 pièces.

#### - Ventilation

- Fourniture et Pose de Brasseur d'air dans chambres suivant réglementation RTAA DOM
- Attentes Brasseur d'air dans les séjours
- Ventilation mécanique contrôlée des salles de bains et WC dans tous les logements sauf les logements 8, 10,11,21,23,24,35,44.

## **07. ELECTRICITE – TELEVISION - TELEPHONE**

### **- Electricité**

- Elle sera de type encastrée, canalisations en fils de cuivre sous fourreaux dans les planchers, murs et cloisons, avec pour origine la gaine technique logement comprenant le tableau d'abonné équipé d'un disjoncteur général, des coupe-circuits affectés et du coffret de communication.
- Installation conforme aux normes en vigueur (NFC 15-100). Alimentation en monophasé 220V
- Appareillage NF de série économique
- Hublot étanche dans les varangues et porches d'entrée

### **- Equipements :**

PL : point lumineux

PC : prise de courant 10/16A

- Entrée : 1 PL
- Séjour : 5 PC minimum suivant surface de la pièce, 1 PL en applique ou plafond,  
1 prise de communication (RJ45) et 1 prise TV/FM/Sat à proximité de PC.
- Cuisine : 1 PL en plafond, 6 PC dont 4 à hauteur de plan de Travail, 3 alimentations spécialisées pour électroménager (plaque de cuisson 32A, Four 16A et lave-vaisselle 16A).
- Chambres : 3 PC, 1 prise de communication RJ45 à proximité d'1 PC, 1 prise TV/FM/Sat à proximité de PC dans la chambre principale, 1 PL en applique ou plafond.
- Salle de bains/ salle d'eau : 2 PC (dans le volume 3 uniquement), 1 PL, lumière au-dessus du miroir
- Salle d'eau attenante à la chambre : 1 PC, 1 PL, lumière au-dessus du miroir
- WC : 1 PL
- Varangue : 1 PC étanche et 1 PL (Hublot étanche)
- Porche : 1 PC étanche, 1PL (Hublot étanche)
- Bouton poussoir sur le palier et sonnerie intégrée au tableau d'abonné
- Visiophone dans chaque logement

### - Télévision et téléphone

- Une prise TV dans le séjour et dans la chambre principale
- Antenne TV collective (satellite)
- Une prise téléphone dans le séjour et dans la chambre principale

## **08. REVETEMENT DES SOLS**

- Séjour, dégagements, chambres et cuisine : Revêtement de sol en sol souple ou en lames au choix de l'architecte.
- Salles d'eau, salles de bains : carrelage au sol (40x40cm) coloris au choix de l'Architecte.
- Varangues : carrelage grès cérame (40x40cm) coloris au choix de l'Architecte.
- Terrasses et balcons : carrelage (40x40cm) coloris au choix de l'Architecte.
- Evacuation des eaux de pluies par descentes Eaux Pluviales PVC et Barbacanes.
- Porche : béton bouchardé, ou en option carrelage grès cérame et plinthes assorties.

## **09. REVETEMENT DES MURS ET DES PLAFONDS**

- Dans salle de bain/salle d'eau : faïence murale format rectangulaire à hauteur d'hublot au-dessus de la douche.
- Peinture :
  - Sur plafonds de toutes les pièces : peinture acrylique blanche : préparation avec enduit pelliculaire finition par deux couches
  - Sur murs de toutes les pièces sèches: peinture acrylique blanche : préparation avec enduit pelliculaire finition par deux couches
  - Sur murs de toutes les pièces humides : peinture acrylique satinée blanche : finition par deux couches

---

## **10. PETITS EQUIPEMENTS**

- Façades de placard en mélaminé avec ouvrants coulissants ou battants dans la chambre principale suivants plans de vente.
- Placards aménagés suivants plans de vente, équipements suivants dimensions :
  - Si largeur inférieur ou égale à 120 cm : une étagère et une tringle
  - Si largeur supérieur à 120 cm : partie armoire avec une étagère et une tringle, et partie rangement avec 3 étagères

## **11. ESPACES VERTS (commun et privatif)**

- Arbres d'ornement, arbustes et petits arbres selon le plan de masse.
- Robinets de puisage dans les communs et les jardins privatifs
- Apport de terre végétale et engazonnement par bouturage de trainasse

## **12. ASCENSEURS**

- Ascenseurs 630 kg, desservant tous les niveaux, portes palières en inox brossé, paroi de la cabine en revêtement mélaminé et un miroir sur une des parois. Revêtement de sol en caoutchouc. Une liaison téléphonique permanente sera installée entre la cabine et la société de maintenance.

## CHAPITRE II

### DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES

#### TECHNIQUES GENERALES DES PARTIES COMMUNES

### 13. VRD / Jardins

#### 13.1 Réseaux

- Fouilles pour mises en œuvre des réseaux en PVC rigide (EU, EP), en PEHD liseré bleu (AEP) et fourreaux (FT et CF/Cf), réseaux basse tension en pleine terre et éclairage public sous fourreau rouge TPC 63.
- Traitements paysagers des EP par ouvrage de rétention de type SAUL ou par noues aériennes végétalisées.
- Eau : Raccordement sur réseau public.
- Electricité : Raccordement sur réseau public.
- Les extincteurs seront disposés dans le parking du sous-sol et dans les locaux à risques suivant réglementation incendie.
- Egouts : Raccordement sur réseau public.
- Télécommunication : Raccordement sur la chambre Telecom de proximité.

#### 13.2 Cheminements extérieurs

- Cheminements piétons : revêtement minéral (béton balayé et/ou désactivé suivant localisation)

#### 13.3 Jardins

- Les jardins collectifs sont engazonnés et plantés de diverses espèces aux ports et emprises variées (couvrants, arbustes, arbres majeurs). Ils seront équipés de robinets de puisage.

### **13.4 Clôtures**

- Clôture périphérique murs maçonné minimum h :1.80m et/ou murets maçonnés surmontés d'une grille rigide en métal galvanisé et/ou thermolaqué.
- Portillon bois ou métallique galvanisé et/ou thermolaqué

### **13.5. Circulations communes intérieures**

- Accès par portillon contrôlé par platine à défilement et vigik
- Porte du Hall d'entrée contrôlée par vigik et clé.
- Circulations communes : carrelage grés cérame et plinthes assorties ou béton brut sur les circulations verticales, et revêtement mural et plafond en peinture.
- Carrelage grés cérame et plinthes assorties cursives et hall d'entrée et revêtement mural et plafond en peinture.
- Gaines techniques des communs : Béton peint, portes en MDF hydrofuge, serrures de sécurité pour gaines de services généraux.
- Eclairage intérieur : allumage des luminaires des paliers, parkings et escaliers sur minuterie, par détecteurs de présence ou sur interrupteur.
- Présence d'un robinet de puisage et d'un siphon à chaque étage

## **14 Parkings**

- Les parkings ne seront pas boxés
- Parcs de stationnements en RDC et sous bâtiments en finition brute
- Stationnement avec marquage au sol et numérotation des places.
- Portails d'entrée du parking coulissant ou battant : ouverture automatique commandée par télécommande ou Vigik.

- Ventilation naturelle ou mécanique dimensionnée pour assurer le renouvellement d'air conformément à la réglementation

## **15. Locaux communs**

- Espaces vélos équipés de barres d'accroches et d'une porte métallique barreaudée
- Murs et sols : finitions bruts
- Local Ordures ménagères : intégré au bâtiment, sol béton ou carrelé, robinet de puisage et siphon de sol, porte métallique.

## **ANNEXE 01 AU CONTRAT DE RESERVATION**

### **RESIDENCE CAP ALIZE A SAINT PAUL (974)**

Le présent document a pour objet le rappel de quelques caractéristiques de la Résidence CAP ALIZE à SAINT PAUL de l'île de la Réunion.

En premier lieu, comme indiqué dans le contrat de réservation, le dépôt du dossier de permis de construire de la résidence CAP ALIZE a eu lieu le 1<sup>er</sup> décembre 2020. Au cours de l'instruction de ce dossier par les services urbanismes de la Ville de Saint Paul, il est possible que des modifications soient apportées au plan de masse et aux façades de l'opération à la demande de ces mêmes services. Il est ainsi répété que le plan de masse représentant les toitures et les façades représentées sur les perspectives insérées dans l'ensemble des documents commerciaux sont non contractuelles et pourront faire l'objet d'adaptation.

En second et dernier lieu, il est à noter que la voie de desserte permettant d'accéder au parking du programme immobilier depuis la voie de Paris est une voie privée et fait l'objet d'une servitude de passage au profit des habitants du programme immobilier mais également de l'ensemble des riverains de l'opération.

L'acquéreur :

M. / Mme X