

**« Résidence *PUY DE LA GRANDE CAYE* »
*SAINT MARTIN – CUL-DE-SAC***

**« 24 maisons accolées et
20 Logements collectifs »**

**NOTICE DESCRIPTIVE
ARRETE DU 10 MAI 1968**



Image non contractuelle

SNC IP1R représentée par ICADE PROMOTION Antilles Guyane
Rue Amédée Barboteau
Houelbourg Plaza
97 122 BAIE MAHAULT

Architecte : Architecte-Associés
4, bis rue Robert Schuman
22 190 PLERIN

NOTICE DESCRIPTIVE

Notice descriptive prévue par l'article R-261-13 du C.C.H. et publiée en annexe à l'arrêté du 10 mai 1968. (JO – 29 juin 1968).

Les caractéristiques techniques sont définies par :

- la présente notice,
- les normes AFNOR d'application obligatoire,
- les Documents Techniques Unifiés (DTU),
- les règles de construction et de sécurité en vigueur à la date du dépôt du permis de construire de l'opération,
- la conformité à la Réglementation RTAA-DOM et RTG

Seront admises de plein droit, toutes modifications de structure (tel qu'ajout ou suppression de poteaux, murs ou poutre en béton) et de l'agencement intérieur et extérieur (tel que déplacement de gaines techniques, caisson, soffite ou faux-plafond, etc..) ayant pour but de résoudre un problème technique 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 l'Architecte.

Le constructeur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau, ou en cas de force majeure ou cause légitime, notamment :

- Arrêt de fabrication, défaut d'approvisionnement ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
- Qualité insuffisante du 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 dispositions de prestations prévues

Le tout, à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

En outre, l'acquéreur ne pourra, en aucun cas, ce qu'il reconnaît expressément, réclamer, au cas où il est écrit qu'une prestation est prévue avec une variante, l'une ou l'autre de la prestation ; car si cette disposition a été exprimée, c'est qu'elle correspond à un impératif technique.

Le client reconnaît cette clause comme essentielle, sans laquelle le constructeur n'aurait pas contracté.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. Fouilles :

Fouilles en pleine masse avec évacuation des terres excédentaires.

1.1.2. Fondations :

Les fondations de tous les ouvrages des bâtiments seront réalisées conformément aux études de sols et à l'étude de structure.

1.2. MURS ET OSSATURES

1.2.1. Murs de façades :

Suivant l'étude de structure les murs, les allèges et les trumeaux seront réalisés en béton armé ou en parpaings maçonnés d'épaisseur adaptée.

Revêtements de façades suivant plans architecte.

1.2.2. Murs pignons :

Dito 1.2.1

1.2.3. Murs mitoyens :

Dito 1.2.1

1.2.4. Murs extérieurs divers :

Dito 1.2.1

1.2.5. Murs de refends :

Murs réalisés en béton armé, ou maçonnerie parpaing, épaisseur suivant l'étude de structure.

1.2.6. Murs ou cloisons séparatifs :

Entre locaux privatifs contigus : Murs réalisés en béton armé, parpaings, selon les études de structure et acoustique.

Entre locaux privatifs et autres locaux : Murs réalisés en béton armé ou maçonnerie, complexe isolant de nature adaptée selon les études de structure, thermique et acoustique.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Planchers sur étages courants :

Dalles pleines en béton armé suivant les études de structure.

1.3.2. Plancher sous terrasse :

Idem 1.3.1.

1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations :

Idem 1.3.1.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1. Entre pièces principales :

Cloisons de distribution intérieure aux logements du type PLACOSTIL, hydrofuge suivant nécessité ou similaire d'épaisseur.

1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service :

Dito 1.4.1 avec parement hydrofuge au droit des cloisons soumises aux projections d'eau.

1.5. ESCALIERS ET PALIERS D'ETAGE

1.5.1. Escaliers d'accès aux paliers d'étages :

En béton brut, avec marches et contremarches. Les escaliers seront désolidarisés des structures verticales.

1.6. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.6.1. Chutes d'eaux pluviales :

Les chutes d'eaux pluviales des toitures seront en PVC et disposées en gaines techniques et/ou en façades.

Pour les balcons, loggias et terrasses, les évacuations seront de type « trop-plein » ou descentes PVC.

1.6.2. Chutes d'eaux usées et eaux vannes :

Les chutes d'eaux usées et eaux vannes seront en PVC.

1.6.3. Branchements aux égouts :

Les eaux usées et les eaux vannes seront raccordées au réseau public conformément à la réglementation et aux exigences du concessionnaire.

1.7.TOITURES

1.7.1.Carpente, couverture et accessoires :

Carpente : Fermettes industrielles en bois

Couverture : En tôle acier ondulée ou bac acier

Le plafond sous charpente sera réalisé en plancher béton ou faux plafond

1.7.2.Etanchéité et accessoires :

1.7.2.1.Terrasses inaccessibles :

Etanchéité par complexe multicouches : élastomère sous avis technique. La protection de l'étanchéité sera de type auto-protégée.

1.7.2.2.Terrasses accessibles :

Sans objet

1.8.2.3.Terrasses Jardins à RDC :

Sans objet

1.7.3.Souches de désenfumage, ventilation et conduits divers :

Sans objet

2.LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1.SOLS ET PLINTHES

2.1.1.Sols et plinthes des pièces principales :

Carrelage imitation parquet rectangulaire 90*22, coloris suivant choix architecte.

Les plinthes seront en carrelage assorti.

2.1.2.Sols et plinthes des pièces humides :

2.1.2.1 Cuisine, salle de bain, salle d'eau, wc

Carrelage imitation parquet rectangulaire 90*22, coloris suivant choix architecte.

Les plinthes seront en carrelage assorti.

2.1.3.Sols des balcons et loggias :

Carrelage imitation parquet rectangulaire 90*22, coloris suivant choix architecte.

Les plinthes seront en carrelage assorti.

2.2.REVETEMENTS MURAUX (autres que les enduits, peintures, papiers peints)

2.2.1.Revêtements muraux des pièces humides :

Faïence 20x40cm suivant classement UPEC approprié

Dans la cuisine : faïence sur 20 cm haut dessus du plan de travail

Dans la salle d'eau/salle de bains

Au droit du receveur de douche et des baignoires : faïence toute hauteur sur 2 ou 3 côtés suivant plans, en harmonie avec le carrelage choisi pour le sol.

2.2.2.Revêtements muraux des autres pièces :

Les revêtements muraux des autres pièces sont décrits au paragraphe 2.8.

2.3.PLAFONDS (sauf peintures)

2.3.1.Plafonds des pièces intérieures :

Les plafonds seront en béton ou faux plafond. Finition en peinture décrite au paragraphe 2.8.

2.3.2.Plafonds des loggias :

Les plafonds seront en béton. Finition en peinture décrite au paragraphe 2.8.

2.3.3.Sous-faces des balcons :

Les plafonds seront en béton. Finition en peinture décrite au paragraphe 2.8.

2.4.MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1.Menuiseries extérieures des pièces principales :

Menuiseries extérieures en Aluminium ou PVC, coulissant ou ouvrant à la française à 1 ou 2 vantaux et châssis fixe suivant plans architecte, dimensions suivant plans architectes.

Occultation par volets roulants motorisés anticyclonique pour les portes fenêtres, baies des chambres et séjour

2.4.2.Menuiseries extérieures des pièces de service :

Jalousies vitrées en aluminium suivant plans architecte, dimensions suivant plans architectes.

Châssis à lames verre orientables type « security » en aluminium, vitrage opaque pour les salles d'eau et les WC

2.5.FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTI-SOLAIRE

2.5.1.Pièces principales :

Occultation par volets roulants motorisés anticyclonique pour les portes fenêtres, baies des chambres et séjour

2.5.2.Pièces de service :

Les fenêtres et jours de souffrance en imposte des salles d'eau ne seront pas occultés.
Localisation suivant plans de vente.

2.6.MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1.Huisseries et bâtis :

Huisseries et bâtis métalliques ou bois pour toutes les portes.
Bâtis en bois pour les façades des gaines techniques.

2.6.2.Portés intérieures :

Portes isoplanes ou postformées à recouvrement finition laquée usine
Béquillage double avec plaque.
Ferrage par paumelles apparentes.
Pour les portes d'accès aux WC, salle d'eau : bec de cane à condamnation, avec décondamnation extérieure.
Pour les portes des chambres : serrure à clé.

2.6.3.Impostes en menuiseries :

Sans objet.

2.6.4.Porte palière :

Les portes palières seront en métal à un vantail type BATIMETAL ou techniquement équivalent, conforme aux normes anticycloniques, prépeint, avec microviseur, à peindre, montées sur huisseries métalliques, béquille double avec plaque. Ferrage par paumelles apparentes. Serrure 3 points, classée A2P3*, cylindre européen. Seuil à la suisse en aluminium. Butée de porte.

2.6.5.Portés de placard :

Les portes de placards seront en panneaux mélaminés de 10mm d'épaisseur finition Blanc type Kendors ou équivalent.

Les portes de placards feront toute la hauteur de la pièce :
- Si largeur < 0.80m : portes pivotantes

- Si largeur > 0.80m : portes coulissantes
Localisation : chambres

2.6.6.Portes de locaux de rangement :

Sans objet

2.6.7.Escaliers intérieurs :

Escalier en bois à lasurer

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1.Garde-corps :

Les gardes corps des escaliers intérieurs en aluminium suivant plan architecte.

2.7.2.Grille de protection des baies :

Sans objet

2.7.3.Ouvrages divers :

Sans objet

2.8. PEINTURE, PAPIERS, TENTURES

2.8.1.Peintures extérieures et vernis :

2.8.1.1. Sur menuiseries extérieures bois :

Suivant plans, préparation des supports, peinture ou lasure.

2.8.1.2. Sur serrureries :

Application d'une protection antirouille et deux couches de peinture satinée.

2.8.2.Peintures intérieures :

2.8.2.1. Sur menuiseries :

Sans objet

2.8.2.2. Sur murs :

- Pièces sèches : Préparation avec enduit pelliculaire, deux couches de peinture blanche mate velours.
- Pièces humides : Préparation avec enduit pelliculaire, deux couches de peinture blanche satinée.

2.8.2.3. Sur plafonds :

- Pièces sèches : Préparation avec enduit pelliculaire, deux couches de peinture blanche mate velours.
- Pièces humides : Préparation avec enduit pelliculaire, deux couches de peinture blanche satinée.

2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers :

Préparation du support, deux couches de peinture blanche acrylique.

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. **Equipements ménagers :**

Cuisine équipée comprenant meubles bas et meubles hauts, un plan de travail, un évier en inox avec un bac et un égouttoir, un four, plaques de cuisson et un emplacement pour le réfrigérateur

2.9.2. **Equipements sanitaires et plomberie :**

2.9.2.1. Distribution d'eau froide :

Colonnes montantes accessibles en parties communes ou en gaines dans les logements, réalisées en PVC pression, équipées de manchettes sur chaque départ pour pose éventuelle de compteurs (abonnement et pose à la charge de la copropriété).

Pour chaque distribution de logement : Distribution par canalisation encastrée en polyéthylène réticulé, clapet anti-retour et robinet d'arrêt.

Remontée des alimentations des appareils sanitaires en apparent sur colliers.

2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage :

Sans objet.

2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle :

Production d'eau chaude sanitaire par ballon électrique, capacité suivant typologie des appartements ;

Emplacement du cumulus dans les placards ou à défaut dans le volume habitable : cellier, placard, salle d'eau, cuisine.

2.9.2.4. Evacuations :

Chaque appareil sanitaire sera raccordé au réseau d'évacuation par un siphon. Les canalisations d'évacuation des appareils sanitaires seront réalisées en tuyaux PVC rigide apparents.

2.9.2.5. Branchements en attente :

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

2.9.2.6. Appareils sanitaires :

- Douche carrelée pour les logements au RDC, receveur de douche extra-plat acrylique ou céramique pour les logements à R+1, dimension 90X90 ou 80X120cm suivant plan de vente.
- Meuble vasque sur pieds avec plan vasque acrylique blanc, en panneau stratifié, miroir et applique lumineuse, largeur suivant plan de vente.
- WC blanc avec abattant en PVC blanc rigide.

2.9.2.7. Robinetterie :

- Robinetterie vasque : Mitigeur tête céramique
- Robinetterie douche : Mitigeur thermostatique avec douchette 3 jets sur barre verticale chromée.

2.9.2.8. Accessoires divers :

Robinet de puisage pour espaces collectifs.

2.9.3. Equipements électriques :

2.9.3.1. Type d'installation :

L'installation sera conforme la nouvelle norme NF C 15 100 + RTA DOM

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.

2.9.3.2. Puissance :

Selon les notes de calculs du bureau d'études.

2.9.3.3. Equipements de chaque pièce :

Tableau des équipements

Séjour	1 prise de courant (PC) par tranche de 4m ² avec 5 PC minimum dont 1 à proximité de l'interrupteur 1 interrupteur pour la commande de volet 1 interrupteur pour la commande du brasseur d'air	1 brasseur d'air avec éclairage intégré commandé par un interrupteur	2 prises de communication RJ45
Chambre principale	2 PC dont 1 à proximité de l'interrupteur 1 interrupteur pour la commande du brasseur d'air	1 brasseur d'air avec éclairage intégré commandé par un interrupteur	1 prise de communication RJ45
Autres chambres	1 interrupteur pour la commande du brasseur d'air 2 PC	1 brasseur d'air avec éclairage intégré commandé par un interrupteur	1 prise de communication RJ45

Cuisine	1 terminal pour cuisinière ou plaques de cuisson 32A 1 PC pour four 1 PC pour lave-vaisselle 1 PC pour lave-linge (pouvant être positionnée dans placard ballon thermodynamique suivant plan de vente) 1 PC pour réfrigérateur 4 PC à hauteur 1,20m 1 PC à proximité de l'interrupteur	1 brasseur d'air avec éclairage intégré commandé par un interrupteur	
Salles d'eau	2 PC pour la 1 ^{ère} salle d'eau dont 1 à proximité de l'interrupteur 1PC par salle d'eau secondaire	1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux en applique au-dessus du lavabo commandés par un interrupteur double	
Buanderie	1 PC à proximité de l'interrupteur	1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur	
Entrée dégagement	1 PC si surface > 4m ²	1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur	1 poste vidéophone 1 détecteur de fumée dans le dégagement

2.9.3.4. Sonnerie de portes palières :

Bouton-poussoir sur le palier et sonnerie intégrée au tableau d'abonné.

2.9.3.5. Climatisation :

Climatisation dans les chambres et dans le séjour.

2.9.4. Equipements intérieurs des placards :

2.9.4.1. Placards :

Aménagement intérieur des placards, étagères en mélaminé, penderie et étagères latérales

2.9.4.2. Pièces de rangement :

Sans objet.

2.9.5. Equipements de télécommunications :

2.9.5.1. Radio TV :

Voir en 2.9.3.3. Le tableau des équipements.

2.9.5.2. Téléphone :

Voir en 2.9.3.3. Le tableau des équipements.

2.9.5.3. Accès à l'immeuble :

Accès à l'immeuble par contrôle d'accès conforme à la réglementation d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Ouverture du portail par platine digicode, lecteur de badge et à défilement de chez BTICINO ou URMET (visiophone dans chaque logement).

Pour faciliter l'accès des résidents et la distribution du courrier, l'ouverture de ces portes pourra également s'effectuer avec un lecteur de proximité Vigik. Il sera fourni 2 clés de proximité (badge) par logement pour les T1, 3 clés pour les T2 au T3, 4 clés pour les T4.

2.9.6. Autres équipements :

Sans objet.

3. ANNEXES PRIVATIVES

Les places de parking ne seront pas boxées.

3.1. GARAGES

Sans objet

3.2. PARKINGS EXTERIEURS

3.2.1. Sols :

Voierie en enrobé

3.2.2. Délimitation au sol :

Par peinture blanche.

3.2.3. Système de repérage :

Numérotation des places par peinture de couleur blanche

3.2.4. Système de condamnation de l'accès :

Portail d'entrée à la Résidence à ouverture automatique par télécommande. Une télécommande par place de stationnement.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

4.1. HALLS D'ENTREE DE L'IMMEUBLE ET SAS D'ACCES

Sans objet.

4.1.1. Boîtes aux lettres :

Boîte aux lettres de chez DECAPEUX ou équivalent, finition thermo laquée en usine.

4.1.2. Tableau d'affichage :

Tableau d'affichage fond métal laqué gris, affichage par punaises magnétiques, vitre plexiglas 3 mm, fond magnétique de capacité 4 feuilles A4 minimum.

4.2. PALIERS ET CIRCULATIONS ETAGES ET RDC

4.2.1. Sols :

Sol carrelé

4.2.2. Murs :

Peinture murale décorative lessivable.

4.2.3. Plafonds :

Peinture mate.

4.2.4. Eléments de décoration :

Sans objet.

4.2.5. Portes :

Portes de circulation finition peinte et bloc porte en bois à âme pleine, conforme à la réglementation incendie, ferrage par paumelles et serrure bec de canne.

Quincaillerie : Béquillage double, ferme-porte conforme à la réglementation incendie et personnes à mobilité réduite.

Bâtis et portes de gaines techniques en bois finition peinture.

4.2.6. Equipement électrique :

Appliques RESISTEX Karos ou EPSILON Sita, ou de qualité équivalente, ou plafonniers, commandés par interrupteurs ou détecteurs de présence.

Une prise de courant sera installée dans la gaine technique à chaque étage.

4.3. CAGES D'ESCALIERS

4.3.1. Sols et paliers :

Sol béton

4.3.2. Murs :

Peinture vinylique ou enduit Bagar ou équivalent.

4.3.3. Escaliers :

Dito 4.4.1.

4.4. LOCAUX COMMUNS, LOCAUX TECHNIQUES

4.4.1. Garage à bicyclettes, voitures d'enfants :

Sans objet.

4.5.LOCAUX TECHNIQUES

4.5.1.Locaux de stockage des déchets ménagers :

Local poubelles à l'entrée de la Résidence. Dalle béton surfacée, protection carrelage mural intérieur sur muret béton de 1,50m de hauteur.

1 robinet de puisage et siphon de sol, éclairage commandé par bouton poussoir étanche et minuterie.

5.EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1.ASCENSEURS

San objet

5.2.TELECOMMUNICATION

5.2.1.Téléphone :

Câblage complet de l'immeuble en attente raccordement.

5.2.2.Antennes TV et radio :

Installation collective avec antenne hertzienne.

5.3.ALIMENTATION EN EAU

5.3.1.Comptages généraux :

Local commun prévu, selon plans architectes.

5.3.2.Surpresseur :

Sans objet.

5.3.3.Colonnes montantes :

Colonnes montantes en PVC pression.

5.3.4.Sous-comptages individuels :

Suivant nécessité.

5.4.ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.4.1.Comptage des services généraux :

Dans la gaine technique du RDC.

5.4.2.Colonnes montantes :

Colonnes montantes en gaines techniques des paliers d'étages suivant prescriptions ENEDIS.

5.4.3.Comptages particuliers :

Comptage concessionnaire ou sous-comptages pour alimentation des ascenseurs et du sous-sol.

6.PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AU BATIMENT ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1.VOIRIE ET PARKING

6.1.1.Voirie d'accès :

Voirie en béton brut.

6.1.2.Cheminements :

Cheminements en béton brut.

6.1.3.Parkings visiteurs :

Sans objet.

6.2.CIRCULATIONS DES PIETONS

Chemins d'accès aux entrées en béton brut selon plan des aménagements extérieurs.

6.3.ESPACES VERTS

6.3.1.Plantations d'arbres, arbustes, fleurs :

Plantations conformes au permis de construire et au plan d'Espaces Verts du paysagiste/architecte.

6.3.2.Engazonnement :

Conformément au permis de construire et au plan d'Espaces Verts du paysagiste/architecte.

6.3.3.Arrosage :

Robinet de puisage si besoin pour l'arrosage des espaces communs (localisation suivant plan).

6.3.4.Chemins :

Chemins en béton matricé ou balayé ou en enrobé suivant plan des aménagements extérieurs.

6.4.ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.4.1.Eclairage des voiries :

Par bornes ou candélabres, description et localisation suivant étude d'éclairage et plans architecte.

6.5.CLOTURES

6.5.1.Sur rue :

Barreaudage rigide suivant plans de permis de construire.

6.5.2.Avec les propriétés voisines :

Panneaux de grillage rigide ou en maille simple torsion fixés sur poteaux ou autre matériau suivant plans de permis de construire. Certaines clôtures existantes avant la construction de l'immeuble pourront être conservées.

6.6.RESEAUX DIVERS

6.6.1.Eau :

Raccordement sur réseau public.

6.6.2.Electricité :

Raccordement sur réseau public.

6.6.3.Egouts :

Raccordement sur réseau public.

6.6.4.Epuration des eaux :

Sans objet.

6.6.5.Télécommunication :

Raccordement sur la chambre Telecom de proximité.

6.7.PISCINE

Piscine en béton ou similaire pour chaque villa avec éclairage, revêtement décoratif liner à définir, système de traitement et de filtration d'eau

Travaux modificatifs acquéreurs :

Les demandes de travaux modificatifs sont possibles jusqu'à l'ordre de service de démarrage travaux et après avis de l'architecte (étude de faisabilité). Les incidences financières sont à la charge des acquéreurs.

Des frais de dossier et d'études d'un montant de 300€ seront demandés pour toute demande de travaux modificatifs acquéreurs (hors liste d'options) nécessitant de modifier les plans. Le paiement devra être effectué par l'acquéreur au moment de la demande de travaux modificatifs.

Pour la SNC IP1R

Pour le RESERVATAIRE