

DÉPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

VILLE de SAINT JOSEPH

Adresse : Habitation CHOISY 97212 Saint Joseph

Résidence

« LE CLOS DE CHOISY »

DESCRIPTIF DE VENTE

Maître d'Ouvrage :

SARL CDC CHOISY

ARCHITECTE Georges MONTJOLY

10 rue de la Tannerie

97200 Fort de France

Tél : 0596 735534 / Fax : 0596 717716

Notice établie en Septembre 2014

Descriptif Résidence « Le Clos de Choisy »

Programme des logements:

A. Description générale

LE PROJET

La propriété se situe sur le territoire de la ville de Saint-Joseph, au quartier Choisy.

La parcelle est référencée Section S1268, d'une superficie de 8.715 m².

Construction de 32 logements de type T2, 30 logements de type T3 et 2 logements de type T4 de RDJ à R+3.

Le terrain est en pente moyenne vers le lotissement existant, en limite de la Route Départementale N°N13.

C'est un terrain non bâti, non viabilisé à proximité des différents réseaux : eau potable, électricité, téléphone, proche du château d'eau de Derrière Bois de 300 M3.

Sur ce terrain, il n'existe pas d'arbres importants.

Le projet sera réalisé en deux tranches :

- Une première phase (Bat A et Bat B) pour la construction de 32 logements en RDJ et R+3 se répartissant comme suit : 16 logements de type T2, 14 logements de type T3 et 2 logements de type T4.
- Une seconde phase (tranche conditionnelle) (Bat C et Bat D) pour la construction de 32 logements comportant un RDJ et un R+3 se répartissant comme suit : 16 logements de type T2 et 16 logements de type T3.

Soit un total de 64 logements qui vont de 48,03 m² pour le plus petit T2, à 69,56 m² pour le T3 et 110,19 m² pour les T4.

128 places de parking sont prévues autour des bâtiments pour l'ensemble des deux tranches avec des aires de retournement.

Implantation du projet :

Le projet sera implanté comme suit :

- A 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives
- A 8 mètres minimum par rapport aux limites de la voie publique.

La hauteur sous faîtage est de 10.50 mètres.

Accès du projet :

L'accès se fera depuis la route du lotissement existant. L'emprise de cette route est de 8 mètres. L'entrée du projet sera marquée par un portail et d'un portillon équipé par un digicode.

Chaque tranche sera équipée de son propre portail.

Ascenseurs

Les cabines seront au minimum de 110 X 140 pour les bâtiments AB
Pas d'ascenseur pour les bâtiments C et D.

Portail et clôtures

L'ensemble du terrain est clôturé par un grillage simple torsion, galvanisé et plastifié.
Le portail d'entrée sera en acier, avec ouverture automatique à télécommande et digicode pour le portillon des bâtiments.

Il sera remis une télécommande par appartement.

Pour l'entrée des immeubles, il y aura une porte type avec contrôle d'accès.

Insertion dans l'environnement

Tout autour du projet, il y aura une clôture en grillage de type Gantois avec une haie vive.
L'accès des bâtiments se fera sur les côtés directement au rez-de-chaussée par une dalle en béton armé de 1.20 mètre de large.

Intégration dans le site

C'est un projet qui par les matériaux utilisés et par ses dimensions et volumes s'intègre parfaitement dans la continuité du bâti collectif existant.

Il sera constitué de bâtiments en RDJ et R+3 (2^{ème} tranche Bat c et Bat D) et RDJ, R+3 (1^{ère} tranche Bat A et Bat B) en respect des prescriptions de l'urbanisme et de l'architecture.

Ce système constructif permet d'avoir un séjour traversant et facilite la distribution des chambres, des terrasses et des parties intérieures : cuisine, salle d'eau et parties humides sur les côtés.

L'ensemble sera couvert par une toiture-terrasse et à certains endroits par une toiture en tôles ondulées.

La dalle en béton sera au-dessus de l'escalier avec un skydome pour l'accès à la terrasse et le désenfumage.

Normes et règlements:

Les ouvrages seront exécutés conformément aux prescriptions des D.T.U et des normes et règlements en vigueur dans le département. Les calculs de structure seront conformes à l'étude des sols, réalisés par un géotechnicien agréé. Les travaux de construction seront vérifiés par un Bureau de contrôle.

B. Description technique

1 - VRD : Voirie Réseaux Divers

1.1 - Eau Potable :

Le raccordement au réseau sera de section suffisante pour permettre l'alimentation normale et simultanée de l'ensemble des équipements de la construction.

1.2 - Eaux Usées - Eaux Vannes :

Les raccordements seront réalisés à partir des regards de branchements prévus à cet effet. Les effluents seront dirigés vers le réseau de la ville.

1.3 - Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales seront évacuées par des canalisations en P.V.C et des regards de sections appropriées.

1.4 - Electricité - Téléphone :

Les réseaux « Courants Forts et faibles » seront enterrés.

1.5 ó Eclairage extérieur :

Il sera assuré par des luminaires judicieusement disposés le long du parking et sur les bâtiments. Un allumage automatique sera mis en place (lumendar ou minuterie)

1.6 - Parking - Local poubelles :

Les voies et places de stationnement seront en béton armé, enrobé bitumineux, ou evergreen, réalisées sur des fonds de forme compactés, avec des bordures de trottoir de type T2 (ou trottoir coulé en place), et un marquage au sol.

Un local poubelle sera construit.

1.7- Clôture et portail :

L'accès à la résidence sera fermé par un portail automatique à télécommande et Digicode. Une télécommande par logement. Les parties clôturées seront de type DIRICKX ou équivalent de type simple torsion hauteur 180 cm.

1.8 - Espaces verts :

Les espaces verts seront traités avec soin, terre végétale et essences variées.

2 -TERRASSEMENT - GROS-ñ UVRE

2.1 - Infrastructure :

Les fondations seront construites suivant les recommandations faites par le géotechnicien. Elles seront protégées par un traitement anti-termite.

2.2 - Canalisations :

Les canalisations seront enterrées. Des regards de jonction ou de visite seront prévus à tous les changements de pente ou de direction.

2.3 - Superstructure:

L'immeuble sera constitué d'une structure porteuse : voiles, poteaux, poutres, dalles, et plancher B.A, avec dimensions et épaisseurs d'après plan BET. Le remplissage des façades et pignons en béton banché ou parpaings.

Les étages seront reliés par un escalier en béton armé, avec chape et carrelage en finition.
Les parois intérieures seront en béton armé, parpaings ou placoplâtre, selon plan.
Les façades extérieures seront traitées en enduit traditionnel avant peinture.

3 - CHARPENTE ó COUVERTURE - BARDAGE:

3.1 - Charpente

La charpente sera constituée de fermettes en sapin du nord assemblées par connecteurs galvanisés.

3.2 ó Couverture

La couverture sera en tôle ondulée de couleur.

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

Les parties de toiture non couvertes par des tôles recevront une étanchéité conforme aux normes

4 ó PLATRERIE / CLOISONS

Les cloisons de distribution intérieures seront des cloisons placoplâtre de type PLACOPAN ou PLACOSTYL.

Les habillages de gaines seront traités de la même façon.

5 ó MENUISERIE ALUMINIUM - METALLERIE

5.1 - Menuiserie extérieure

Les menuiseries extérieures seront en aluminium laqué blanc ou PVC, et verre clair, ainsi que les portes d'accès des immeubles.

5.2 - Serrurerie, métallerie : Les garde-corps seront en aluminium laqué ou acier galvanisé peint.

6 - ELECTRICITÉ

6.1 - Installation électrique :

L'installation électrique sera encastrée et réalisée conformément aux normes en vigueur, avec un réseau de mise à la terre et des liaisons équipotentiellles.

Les appartements seront livrés avec douilles en bout de fil (sans luminaires).

Les interphones d'appel à chaque appartement seront contrôlés depuis l'entrée de chaque immeuble.

Il y aura des attentes pour la climatisation dans chaque chambre.

6.2 - Téléphone, Télévision :

Une antenne collective TV et une antenne satellite seront installées en toiture.

Des prises agréées Téléphone /ADSL sont prévues dans le séjour.

7 - PLOMBERIE ó SANITAIRE

7.1 - Eau froide - Eau chaude :

La résidence sera équipée d'un chauffe-eau solaire collectif.

7.2 - Eaux usées - Eaux Vannes : Canalisations en P.V.C de diamètre approprié. Rejet vers station d'épuration autonome situé sur la 1 ère Tranche

7.3 - Appareils sanitaires : Tous les appareils seront de couleur blanche. Lavabo sur colonne ou monté sur console. Ensemble WC bloc blanc cuvette et réservoir avec silencieux, abattant.

7.4 - Cuisine : Il est prévu d'installer un meuble de cuisine avec un bac à évier un, mitigeur, placards de rangement.

8 - CARRELAGE ó FAIENCES

8.1 - Revêtement de sol

Les parties communes recevront un revêtement en carrelage U3P3, du grés émaillé est prévu dans chaque pièce habitable, les terrasses, avec des plinthes carrelées en périphérie.

Des cornières d'étanchéité et des pissettes d'évacuation sont prévues en terrasses.

8.2 - Revêtement verticaux

Les revêtements verticaux seront constitués de faïence au droit des douches.

9 - PEINTURE

9.1 - Peinture extérieure

Les murs des façades recevront une peinture imperméable de type I2.

9.2 - Peinture intérieure

L'ensemble des murs et plafonds recevra une peinture.

Les pièces humides recevront une peinture glycéro satinée.

Toutes les peintures feront l'objet de garantie légale accordée par les fournisseurs.

10- AMENAGEMENT INTERIEURE

10.1 - Salle de Bain

L'ensemble des salles de bains des T2, T3 et T4 de la résidence seront équipées :

Meuble de salle de bain avec placard bas, miroir, bandeau lumineux, Douche à l'italienne en opus.

10.2 - Cuisine

L'ensemble des cuisines de la résidence seront équipées :

Meuble bas, plan de travail, évier, plaque Chauffante électrique.

Nota : La société peut apporter des modifications, admises de plein droit, de prestations, de structure, d'agencements intérieurs et extérieurs, dans le but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'opération ou en cas de force majeure légitime, notamment :

- *en cas de réglementation administrative contraignante*
- *en cas de faillite de l'entrepreneur ou de fournisseur*
- *en cas de défaut ou retard d'approvisionnement*
- *en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier*
- *si des impossibilités techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition*

En outre, l'acquéreur ne pourra en aucun cas réclamer l'une des prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où les matériels et matériaux de remplacement fournis par le constructeur sont de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les côtes et surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction et que la société pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

L'implantation des équipements ou appareils est par ailleurs mentionnée dans la présente notice et figurée sur les plans à titre indicatif.

L'acquéreur reconnaît ces clauses comme étant essentielles sans quoi le constructeur n'aurait pas contracté avec lui.

Fin de la présente notice descriptive