

DESCRIPTIF DE L'OPERATION

LES JARDINS DE LA MOUÏNA

NORMES ET REGLEMENTATION

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, 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 des Jardins de la Mouïna se fera depuis la Route de Redoute. L'accès aux logements de la Résidence se fera par l'allée située à gauche du bâtiment 1, au moyen d'un portail télécommandé à distance à l'arrière du bâtiment tel que défini au plan de masse. Il est prévu deux télécommandes par logement et une commande depuis le digicode.
- L'accès des piétons aux Jardins de la Mouïna se fera par un portillon muni d'un digicode avec ouverture commandée depuis les appartements.
- Un emplacement pour les poubelles collectives sera construit en maçonnerie enduite au droit du portail d'entrée de la Résidence. Son accès se fera depuis la voie d'accès intérieure au moyen d'un cheminement bétonné et d'une porte avec serrure sur organigramme.

STATIONNEMENT

Les voies et places de stationnement extérieures seront en béton armé (épaisseur suivant calcul), ou revêtues d'un revêtement bitumineux sur ponce compactée et avec des bordures de trottoir de type T2. Les places seront séparées par des bandes de peinture et numérotées si elles sont affectées à un appartement.

Il est prévu :

- 1 parking couvert au R-1 du Bâtiment 1 de 22 places avec portail d'accès télécommandé ;

- 36 places de parking de surface destinées aux logements de la Résidence. Situées entre le Bâtiment 1 et le Bâtiment 2 avec portail d'accès s'ouvrant de l'extérieur avec une télécommande et de l'intérieur l'ouverture se fera automatiquement à l'approche des véhicules ;
- 3 places de parking sont situées à l'extérieur de la Résidence au droit du portillon d'entrée afin de faciliter le stationnement des visiteurs.
- 34 places de parking de surface destinées à la galerie marchande. Elles sont situées entre la route de Redoute et le Bâtiment 1.

ESPACES VERTS

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

L'espace extérieur, situé côté terrasse du bâtiment 2, sera divisé en quatre jardins clôturés avec droit de jouissance exclusif et privatif pour chaque appartement du rez-de-chaussée. Les surfaces de chaque jardin sont précisées sur les plans de vente.

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

ECLAIRAGE EXTERIEUR

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

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

CLOTURE ET PORTAILS D'ACCES

***CLOTURE**

L'ensemble du terrain sera clos.

Les clôtures existantes en état seront conservées. Celles défectueuses ou inexistantes seront réalisées en treillis soudé plastifié hauteur 2.00 m, fixées sur poteau métallique encre dans des massifs béton.

Des petites clôtures grillagées de 1.50 m de haut sépareront entre eux les jardins privatisés du rez-de-chaussée du bâtiment 2.

***PORTAILS et ACCES SECURISES**

Une barrière automatique est positionnée sur la voie d'accès face à la galerie marchande. Celle-ci sera commandée sur horloge afin de rester ouverte durant la journée et de se fermer automatiquement le soir et les week-ends selon horaires à convenir.

En position fermée, son ouverture sera télécommandée par l'ensemble des co-propriétaires. De plus un boîtier avec code d'accès sera positionné à l'extérieur.

Un portail télécommandé sera mis en place à l'entrée des parkings située entre le bâtiment 1 et le bâtiment 2. Il s'ouvrira de l'extérieur avec une télécommande et de l'intérieur l'ouverture se fera automatiquement à l'approche des véhicules.

Une porte automatique sera mise en place à l'entrée des parkings couverts au R-1 du bâtiment 1. Cette porte sera télécommandée à l'entrée comme à la sortie.

Une télécommande à trois boutons permettra à chaque résident d'ouvrir les trois accès sécurisés.

Un portillon métallique sera mis en place à l'entrée de la résidence entre le bâtiment 1 et 2. Son ouverture sera commandée :

- de l'intérieur de chaque appartement par un digicode ;
- de l'intérieur des parkings de surface par un bouton de commande inaccessible depuis l'extérieur ;
- de l'extérieur par la clé de l'appartement dont le canon est sur organigramme.

Un portillon métallique avec serrure à canon sur organigramme sera mis en place dans le local poubelle côté parking.

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, des robinets d'arrosage seront installés.

- Jardin privatif du bâtiment 2 au rez-de-chaussée : un robinet de puisage sera installé sur chaque terrasse pour l'arrosage des jardins ;
- Un robinet de puisage sera installé dans le local poubelle ;
- Un robinet de puisage sera installé dans la raquette de retournement en bout des parkings privés situés entre le bâtiment 1 et le bâtiment 2 pour permettre le lavage des voitures des résidents.

ASSAINISSEMENT

Le traitement des eaux usées et eaux vannes sera réalisé avec un système de type fosse toutes eaux, il sera installé un système d'épandage. L'ensemble du système d'assainissement sera conforme à la réglementation.

Les réseaux chemineront :

- à l'intérieur du bâtiment 1 au sous-sol en sous face du plancher haut ;
- à l'extérieur 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 ravine.

Des grilles avaloirs seront disposées sur les points bas.

ELECTRICITE

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

FRANCE TELECOM

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 : principalement en déblais (sous-sol) avec évacuation des terres excédentaires. Protection des ouvrages et remblais derrière les murs des sous-sols.

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.

Les murs séparatifs cuisine / terrasse seront réalisés en structure de type STYLTEC ou similaire.

Les murs séparatifs des celliers en façade seront réalisés en panneaux bardés de clin bois sur leur face extérieure. Ils seront fixés sur une ossature en acier galvanisé qui restera apparente côté intérieure.

Au rez-de-chaussée du bâtiment 1 les murs extérieurs côté rue seront revêtus d'un revêtement en pierre.

CLOISONNEMENT

Cloisons des gaines techniques palières en maçonnerie d'agglomérés de 10 cm enduites une face avec raidisseurs et chaînages en béton armé. Les séparations intérieures des gaines seront réalisées en viroc.

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

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.

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 et circulations extérieures ne recevront pas d'isolant phonique.

OUVRAGES DIVERS

Il sera réalisé à droite du portail d'entrée un local poubelle couvert directement accessible de l'extérieur de la résidence et ce conformément aux normes.

Il sera réalisé à gauche du portail d'entrée un local couvert pour permettre l'installation de deux ensembles boîtes aux lettres correspondant à chaque bâtiment.

TOITURE

La toiture est mixte : une partie est constituée d'une charpente avec couverture et une partie est constituée d'une dalle béton.

CHARPENTE COUVERTURE

La couverture sera en tôle ondulée de couleur, épaisseur 65/100 revêtue plastisol double face THD 35 microns avec accessoires de finition (rive, arêtier, closoir, fâtière, etc...).

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

A l'intérieur en sous-face, elle sera revêtue d'un faux plafond en plaque de plâtre avec isolation laine de roche de 45 mm.

A l'extérieur, elles seront habillées en sous-face d'un faux plafond en lambris PVC blanc ou d'un contreplaqué rainuré, qualité extérieure, lazuré.

En rive, une planche en sapin du Nord classe IV, rabotée et peinte.
Les gouttières et descentes E.P. seront en PVC ou aluminium, raccordées au réseau E.P.

ETANCHEITE TOITURE

Les terrasses toitures recevront sur la dalle béton une étanchéité de type multicouche auto protégée avec chemin balisé pour accès aux moteur des extracteurs mécaniques. Le relevé d'étanchéité sera protégé par un profil de finition.

ETANCHEITE SUR MURS ENTERRES

Tous les murs enterrés en béton banché recevront une étanchéité, un drainage vertical et horizontal raccordé au réseau E.P. avec regards de visite.
Les terrasses, loggias, coursives ouvertes sur l'extérieur recevront avant la pose du carrelage une équerre d'étanchéité en périphérie des murs du logement.

MENUISERIES-VITRERIE-SERRURERIE-METALLERIE

MENUISERIES EXTERIEURES – VITRERIE – SECURITE

Les menuiseries extérieures seront en aluminium laqué.

- Baie coulissante en aluminium laqué blanc, vitrage clair toute hauteur en Stadip 44/2 retardateur d'effraction. Le coulissant sera muni d'une serrure à clé.
- Les gardes corps seront en acier galvanisé laqué ou en aluminium ;
- Jalousie sécurité en aluminium laqué blanc sur salle d'eau et WC, lame vitrage granité ou hublot tel que défini ci-après ;
- Hublots basculants en bois exotique laqué blanc sur WC, salle d'eau et chambres des duplex ;
- Jalousie sécurité en aluminium laqué blanc sur les chambres des pignons des bâtiments ;
- Porte-fenêtre en PVC blanc ouvrant à la française sur chambre, double vitrage clair toute hauteur ;
- Châssis fixes en acier galvanisé laqué blanc ou en aluminium laqué blanc, avec lames pare-pluies pour les cages d'escalier ;
- Portes d'accès au bâtiment en aluminium laqué blanc vitrage clair toute hauteur en Stadip 33/2 retardataire d'effraction, serrure à canon sur organigramme. Gâche électrique commandée par code ;
- Volets roulants en aluminium laqué blanc compris coffre, tablier anti-cyclonique et manœuvre par tringle oscillante.
 - * Sur tous les plateaux bar des cuisines des bâtiments 1 et 2,
 - * Sur les baies vitrées des logements situés au rez-de-chaussée et au R + 1 du bâtiment 2 ainsi qu'au R + 1 du bâtiment 1.

MENUISERIES BOIS

A l'intérieur des logements :

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

Portes palières à âme pleine, épaisseur 40 mm, avec joint périphérique pour assurer une étanchéité parfaite. Crémone trois points automatiques à rouleaux.

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

Portes de placard coulissantes, hauteur 2,50 m en mélaminé de couleur sur encadrement aluminium laqué et guide nylon sur rail extra plat.

Dans les locaux communs :

Portes des gaines techniques en bois pré-peint, huisseries en bois 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.

REVETEMENTS DE SOLS ET MURS

REVETEMENTS DE SOLS

Tous les appartements seront revêtus d'un carrelage en grès émaillé ou similaire de 30 x 30 cm à 40 x 40 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. Ce choix nécessite d'armer légèrement les chapes.

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

Les plinthes seront assorties à chaque surface revêtue.

REVETEMENTS VERTICAUX

Les cabines de douche seront revêtues de faïence de couleur toute hauteur.

Dans les salles d'eau et salles de bains, les cloisons recevant des appareils sanitaires, ainsi que les cloisons attenantes à 90°, recevront une faïence s'alignant en hauteur avec le bâti des portes (environ 2 m).

Aucun revêtement mural n'est prévu dans les cuisines.

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 USEES – 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 et pissettes cuivre ou plomb, collectés par des canalisations en PVC de diamètre approprié.

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 50 litres pour les F1 et les F2, 100 litres pour les F3, 150 litres pour les F4/F5.

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

Tous les appareils seront alimentés en eau froide et eau chaude sauf les W-C et lave mains des F4 du bâtiment 2.

APPAREILLAGE

Tous les appareils seront de couleur blanche.

W-C avec double abattant et réservoir de chasse basse.

Plan vasque en stratifié postforme avec relevé arrière et avant, avec miroir et bandeau lumineux pour les salles de bains et salles d'eau.

Receveur de douche avec bonde et douchette à glissière.

Lave mains pour les W-C indépendants des F4 du bâtiment 2 avec robinet eau froide, bonde à grille et siphon. Robinetterie mitigeur pour les appareils sanitaires (vasque, douche, baignoire).

Il est prévu des attentes (PVC et cuivre) pour la mise en place d'un lave linge dans la buanderie et d'un lave vaisselle dans les cuisines.

Evier inox 2 bacs un égouttoir sur meuble 2 portes en mélaminé blanc dans toutes les cuisines hors studios ou il est prévu un évier inox 1 bac, un égouttoir sur meuble 2 portes en mélaminé blanc.

Robinets de puisage dans les communs pour l'extérieur :

- dans les locaux ménage du bâtiment 1 et 2 ;
- dans le local poubelle pour nettoyage ;
- dans la raquette de retournement en bout des parkings privatifs situés entre le bâtiment 1 et le bâtiment 2 pour permettre le lavage des voitures des résidents.

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

PEINTURE

PEINTURES INTERIEURES

L'ensemble des murs et plafonds béton 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 glycéro satinée.

Les plateaux de bar seront vernis.

PEINTURES EXTERIEURES

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....) seront lazurés ou peints.

Les bardages décoratifs sur loggia seront lazurés ou peints.

Toute la ferronnerie métallique : garde-corps, ossature de bardage sur cellier etc.... sera laquée après préparation (dérochage).

ELECTRICITE

ELECTRICITE

Distribution

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

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

Réseau de terre

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

Origine des installations

Coffret de sectionnement EDF aux points 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 portier y compris gâche.

Tableaux d'abonnés

Les coffrets seront de conception modulaire avec protection des départs par disjoncteur. Ils seront équipés suivant les recommandations Promotelec.

APPAREILS D'ECLAIRAGE / 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, parkings et locaux communs, les luminaires seront de type hublots étanches.

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 avec prises intégrées.

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

SONNERIES

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

ECLAIRAGES EXTERIEURS

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 des candélabres.

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

ECLAIRAGE DE SECURITE

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

RESEAU TELEPHONIQUE

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.

RESEAU 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.

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).

PORTIER DIGICODE ET INTERPHONE

Un portier interphone avec commande de gâche sera installé sur le portillon d'accès piéton.
Un portier digicode avec commande de gâche sera installé sur chaque porte d'entrée d'accès à la résidence (sauf sur le portillon d'accès piéton)

BOITE 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 située à côté du petit portail accès piétons à la résidence. Un ensemble par bâtiment.

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 1.10 x 1.40 x 2.20 mht accessible aux handicapés. Finition laquée.
Plancher avec revêtement en marbre de synthèse.
Main courante, disposée horizontalement sur la paroi arrière, en acier inoxydable finition brossée.
Faux plafond lumineux en 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 SUR BATIMENTS

Porte de cabine, de passage libre 0.80 m, 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

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

L'attente pour l'évacuation des condensas est prévue jusqu'au diffuseur ainsi que l'alimentation électrique.

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 la possibilité de climatiser les séjours.

La fourniture et pose des appareils de climatisation ainsi que la possibilité de climatiser le séjour ne sont pas prévus.

Fait à Fort de France, le 8 mars 2005