



RESIDENCE "LES JARDINS D'ELYA".

14 logements.

4 Allée des Citrines

Belle Pierre - 97400 SAINT-DENIS.

ILE DE LA REUNION.

PRESENTATION DU PROGRAMME.

Le présent document a pour objet la description sommaire des travaux à exécuter en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier dénommé " RESIDENCE "Les Jardins d'Elya" sur un terrain sis 4 Allée des Citrines à SAINT DENIS, ILE DE LA REUNION.

L'opération comportera à terme, 14 logements collectifs sur un seul bâtiments avec 27 parkings et espaces verts communs et privés.

1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES.

INFRASTRUCTURE FONDATIONS.

- Fouilles par tous moyens appropriés.
- Traitements préventif anti-termites selon prescriptions du CTBA+.
- Fondations par semelles filantes et longrines sur plots BA, suivant études Béton Armé et avis du Bureau de Contrôle.

MURS ET OSSATURES, PLANCHERS.

- Murs de façades, pignons et refends : maçonnerie de bloc d'aggloméré de béton ou béton armé selon étude de l'ingénieur structure avis du bureau de contrôle technique et norme d'isolation phonique RTAA DOM.
- Dalle RDC en béton armé sur radier à + 0,15 du terrain naturel.
- Planchers sur parking sous sol et étage courant : En structure « collaborant » ou en béton armé suivant étude de l'ingénieur structure et avis du Bureau de Contrôle (pré-dalle ou dalle pleine), sous face destinée à recevoir un habillage adapté ou un enduit garnissant, le dessus recevant les sols durs avec résilient phonique type ASSOUREL selon norme RTAA DOM en vigueur.

CLOISONS DE DISTRIBUTION INTERIEURES DES LOGEMENTS.

- Distribution entre pièce principale et pièce humide en cloisons sèches placoplâtre hydrofuge, type Placostil ou similaire de 0,72 d'épaisseur avec isolation en laine minérale de 45 mm d'épaisseur.

TOITURE CHARPENTE COUVERTURE.

- Charpente métallique galvanisée à chaud.
- Couverture en tôle bac acier nervuré 75/100°.
- Plafonds sous toiture en placoplâtre hydrofuge sur ossature métallique, isolés par incorporation de laine de verre.
- Collecte EP par gouttières pendantes et descentes en Aluminium.

ETANCHEITE et ACCESSOIRES.

- Etanchéité liquide derrière les faïences des SDB et sur toute la surface au sol des salles de douches
- Etanchéité liquide pour toutes les varangues et balcons.
- Réalisation d'équerres d'étanchéité pour les varangues.

2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS.

REVETEMENTS DES SOLS ET PLINTHES.

- Sur toute la surface des logements et terrasses
- Plancher parquet flottant sur sous couche résilient phonique type ASSOUREL selon norme RTAA DOM en vigueur.
- Plinthes bois assorties.
- Carrelage grès cérame, pose au mortier sur chape au niveau des salles de bain et toilettes et seuil d'entrée des appartements.
- Carrelage grès cérame, pose au mortier sur chape au niveau des varangues, terrasses, balcons sur plain-pied et R+1.
- Plinthes grès cérame assorties.

REVETEMENTS MURAUX (autres que peintures et enduits).

- Cuisine :
 - * Faïence blanc ou couleur 0,15 X 0,15 ou 0,20 X 0,20 ou 0,30 X 0,45 sur crédence au-dessus du plan de travail sur une hauteur de 0,60 m compris retour éventuel.
- Salle de Bains :
 - * Douche : faïence blanc ou couleur 0,20 X 0,20 ou 0,20 X 0,30 ou 0,30 X 0,45 sur 2,00 m de haut au pourtour des appareils sanitaires.
 - * Lavabo : faïence blanc ou couleur 0,15 X 0,15 ou 0,20 X 0,20 ou 0,30 X 0,45 au dessus du lavabo sur une hauteur de 0,60 m.
- Local poubelle : En périphérie des murs sur une hauteur de 1,40 m minimum.

PEINTURE INTERIEURE.

- Sur les murs des pièces sèches : 2 couches de peinture acrylique de couleur à définir après préparation des fonds.
- Sur les murs des pièces humides (zone hors faïence) : 2 couches de peinture acrylique satinée de couleur à définir après préparation des fonds.
- Sur plafond : préparation + 2 couches de peinture type mate.
- Sur porte palière : peinture satinée de couleur à définir.
- Sur menuiserie intérieure : deux couches de peinture acrylique satinée de couleur à définir.

REVETEMENT DE FACADE ET PEINTURE EXTERIEURE.

- Après rebouchage et préparation : peinture extérieure type imperméabilisation 10/10^{ème} type I3 sur les supports en contact avec les pièces habitables et I4 aux points singuliers
- Peinture pliolite dans les autres cas et sur les varangues.
- Bardage selon plan architecte.

MENUISERIES EXTERIEURES, VITRERIE, FERMETURES ET SERRURERIES.

- Menuiseries aluminium laqué, ouvrant à la française et/ou à galandage pour portes fenêtres et fenêtres, coulissantes 2 ou 4 vantaux sur varangue, jalousies anti-effractions pour WC, SdB et cuisine.
- Occultation par volets roulants ou volets battants sur portes fenêtres en rez-de-chaussée
- Occultation par volets battants sur fenêtres et portes fenêtres des chambres.
- Les garde-corps et mains courantes extérieures seront en aluminium laqués ou lisse bois et/ou remplissage en partie basse
- L'ensemble de ces éléments sera scellé ou vissé dans le gros-œuvre.
- Toute vitrerie extérieure aux normes anticycloniques.

MENUISERIES INTERIEURES.

- Huisseries : métalliques ou bois.
- Porte palière : en bois plein avec serrure 3 points d'ancrage et judas optique.
- Portes intérieures : de type post-formée ou isoplane, avec butées de portes.
- Quincaillerie : bec de canne avec condamnation pour toutes les pièces.
- Escaliers intérieurs en bois avec contre-marche et main courante.

EQUIPEMENT INTERIEUR PLOMBERIE SANITAIRE.

- Vanne d'arrêt ¼ tour sur arrivée principale.
- Cuisine : évier inox 2 bacs, 1 égouttoir + mitigeur.
- Equipement sanitaire et plomberie : distribution encastrée en cuivre ou rétube.
- Robinets nez fileté pour lave vaisselle et lave linge.
- Evacuation en PVC.
- Appareils sanitaires : de couleur blanche, marque ROCA ou similaire :
 - * Douche à l'italienne PMR avec ensemble douchette téléphone
 - * 1 ou 2 vasques en porcelaine sur plateau adapté avec robinetterie mitigeur en fonction des plans,
 - * Cuvette WC en porcelaine avec réservoir attenant et chasse d'eau double.

PRODUCTION D'EAU CHAUDE.

- Production et distribution d'eau chaude solaire individuelle : Panneaux solaires individuels ou collectifs sur la toiture du bâtiment pour la production d'eau chaude sanitaire avec ballons double enveloppe individuels dans placard salle de bains.
- Capacité : chauffe-eau adapté au logement.
- Evacuation : en PVC

EQUIPEMENT ELECTRIQUE.

- Installation conforme à la norme NF C15 100
- Type d'installation encastrée dans dalles, GTL sur cloisons en plaque de plâtre depuis tableau électrique.
- Puissance selon type de logement.
- Appareillage type Espace lumière de chez Arnould ou similaire
- Points lumineux équipés de DCL

Les logements seront équipés comme suit :

Palier logement :

- 1 bouton poussoir lumineux avec porte étiquette, agissant sur une sonnerie à tonalité musicale (carillon intégré dans le tableau de protection du logement).

Entrée, circulation et escaliers :

- 1 point lumineux centré commandé par interrupteur va et vient ou simple allumage.

WC :

- 1 point lumineux centré commandé par interrupteur simple allumage
- 1 prise de courant 16A+T

Séjour en fonction du type de logement :

- 1 ou 2 points lumineux centrés commandés en va et vient
- 1 socle comprenant 2 prises 16A+T / 1 prise RJ45 / 1 prise TV
- 3 à 5 PC 16A+T.
- 1 ou 2 alimentation 2x10A+T en plafond pour alimentation brasseur d'air + 1 alimentation entre attente plafond et emplacement commande murale dans un cache pot à l'entrée de la pièce.

Cuisine :

- 1 point lumineux centré commandé par interrupteur simple allumage
- 1 alimentation 32A pour la plaque de cuisson
- 1 prise spécialisé 16A+T pour le lave-vaisselle
- 1 prise spécialisé 16A+T pour le lave-linge
- 1 prise spécialisé 20A pour le four
- 4 prises 10/16A+T se situant au-dessus du plan de travail (H=1.10m)
- 1 socle comprenant 2 prises 16A+T / 1 prise RJ45 / 1 prise TV

Dégagement :

- 1 point lumineux centré commandé par interrupteur va et vient ou simple allumage
- 1 prise de courant 16A+T

Salle de bains :

- Applique fluorescente compacte
- 3 prises 10/16A+T étanche avec couvercle
- Liaisons équipotentielle réglementaires depuis boîte de dérivation encastrée.

Chambre des T2, T3 et T4 :

- 1 point lumineux centré commandé par un interrupteur simple allumage
- 1 alimentation 2x10A+T en plafond pour alimentation brasseur d'air + 1 alimentation entre attente plafond et emplacement commande murale dans un cache pot à l'entrée de la pièce.
- 1 brasseur d'air par chambre
- 4 prises 10/16A+T dont une se situant à proximité immédiate de la commande d'éclairage.
- 1 prise RJ 45
- 1 prise TV

Varangue et terrasse :

- Hublot rond commandé intérieur
- 1 prise 10/16A+T étanche avec couvercle commandée intérieur.

VENTILATION – DESENFUMAGE.

- Ventilation naturelle des cuisines, des salles de bains et salles d'eau et WC par ouvrant en façade pour les T3 et T4 et T5
- Ventilation Mécanique Contrôlée individuelle (VMC) pour certains T3 et T4 et T5.
- Désenfumage naturel de la cage d'escaliers communs et du parking sous terrain.

EQUIPEMENT DE TELECOMMUNICATION.

- Télévision : 1 prise TV dans le séjour et dans les chambres.
- Téléphone : 1 prise d'arrivée, équipée d'un conjoncteur, dans le séjour et dans les chambres.
- Télévision : antenne parabolique et hertzienne collective en toiture d'un bâtiment et distribution enterrée aux gaines collectives.
- Pré-équipement pour fibre optique par une PTO (Prise Terminale Optique) et du câblage correspondant depuis le BTI (Boitier Pied d'Immeuble) via le PBO (Point de Branchement Optique) du boitier de niveau.

3 - ANNEXES PRIVATIVES.

- Jardins privatifs des logements au RDC.
- Clôtures semis rigides plastifiées sur soubassement en parpaings creux, hauteur minimum de l'ensemble 1,50 m et portillon individuel adapté.

4 – PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES.

- Signalétique générale des immeubles.
- Cages d'escalier - Coursives hautes : 2 couches de peinture acrylique mate de couleur à définir après préparation des fonds.
- Sol adapté à la structure porteuse.
- Bâtiment desservi par ascenseur.
- Mains courantes et garde-corps avec remplissage en partie basse.
- Eclairage par points lumineux anti-vandalisme commandés par détecteurs adaptés aux locaux sans luminosité avec durée d'éclairage réglable.
- 1 PC 10/16 A par palier dans gaine technique.

5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES.

Parkings, voiries, cheminements :

- Parkings aériens et en sous sol
- Marquage des stationnements par peinture blanche routière.
- Cheminement piéton par trottoir et/ou marquage au sol par peinture blanche routière.
- Fourreaux en attente pour câble et borne électrique pour véhicule électrique.
- Eclairage de sécurité dans parkings type BAES.

Aires de jeux d'enfants

- Traçages au sol de type marelle, damier.

Assainissement des eaux pluviales :

- Récupération des eaux de toiture avec regards pieds de chute.
- Assainissement des voiries et parking avec regards à grille avec séparateur hydrocarbures.
- Réseau de collecte en PVC.

- Visite caméra du réseau créé
- Rejet dans réseau public via bassin de rétention

Assainissement des eaux usées :

- Regards de branchements en pied de façade (collectif).
- Réseau partiel en sous-sol (collectif).
- Réseau général de collecte en PVC Ø 200 avec regard de visite.
- Visite caméra et tests d'étanchéité.
- Rejet dans réseau public.

Alimentation eau potable :

- Branchement sur réseau public avec compteur général à l'entrée de l'opération.
- Réseau général avec canalisations fonte, PVC et/ou PEHD.
- Distribution des collectifs à partir des gaines techniques (un branchement avec robinet vanne sous bouche à clé par gaine).
- Ventouses sous regards en points hauts du réseau.
- Vidanges sous bouches à clé en points bas du réseau.
- Alimentation du local poubelles (avec robinet de puisage sécurisé).
- Robinet de puisage au droit d'une gaine technique AEP.
- Robinets de puisage pour chaque jardin privatif.
- Robinets de puisage pour chaque terrasse privative supérieure à 20 m2.

Réseau téléphonique :

- Raccordement sur réseau public.
- Réseau principal avec fourreaux PVC Ø 42/50
- Réseau de distribution avec réseau génie civil fourreaux PVC Ø 42/50 + chambres de tirages.
- Branchement des gaines techniques avec 3 Ø 42/50 PVC (collectif).
- Câblage jusqu'aux prises en logement.

Electricité :

- Alimentation souterraine à partir du coffret de livraison en limite de propriété.
- Coffret de coupure en façade au droit de chaque gaine technique (logements collectifs).

Eclairage extérieur :

- Eclairage des cheminements piétons par luminaires sur mâts ou borne (respect de la réglementation PMR).
- Commande dans gaine technique des communs ou dans coffret individuel.
- Comptage spécifique.

6 – PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX IMMEUBLES ET LEURS EQUIPEMENTS.

Boîtes aux lettres :

- Batterie de boîtes aux lettres à l'entrée de l'opération selon normes PTT plus poubelle à papiers.
- Tableau d'affichage à proximité de l'entrée de la résidence.

Local poubelle :

- Local situé selon plan.
- Point lumineux par détecteur sur réseau commun
- Point d'eau sur réseau commun (avec robinet de puisage sécurisé).
- Evacuation vers réseau eaux usées.

Clôture extérieure :

- Portail 1 ou 2 vantaux motorisés à ouverture par télécommande. Dimensions du passage libre 4,50 m sur 2 m de hauteur.
- Portillon 1 vantail à ouverture à badge pour accès piéton. Dimensions du passage libre 1.00 m x 2m de hauteur.
- Fourreau vide entre logement et portillon en prévision de la commande par liaison téléphonique.
- Clôtures rigides sur soubassement maçonné, hauteur minimum de l'ensemble 2,00 m.

Circulation extérieure :

- Cheminements piétons en béton balayé (+ respect réglementation PMR).

Espaces verts :

- Terre végétale sur tous les espaces verts (commun et privatif).
- Végétalisation des espaces communs (engazonnement par semis et plantation d'arbres).
- Végétalisation des jardins privatifs au RDC (engazonnement par semis).
- Réseau d'arrosage des espaces communs : néant.

Local à Vélo :

- Local situé selon plan
- Attente pour câble et borne électrique pour vélo électrique.

Nota : Les produits indiqués sous le nom de leur fabricant peuvent être remplacés par des marques de qualité égale ou supérieure.

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de modifier certains détails dans la mesure où ils se révéleraient une obligation ou une possibilité d'amélioration de fonctionnement.