RESIDENCE « BOIS DE SAPAN »

Construction de 10 VILLAS
Ravine à Malheur – LA POSSESSION

Le projet comprend la réalisation d'un ensemble immobilier de 10 Villas type F4 sur un ensemble de 3 parcelles situé à la commune de la Possession – Ile de la Réunion

Cette opération sera réalisée en 1 tranche.

NOTE GENERALE

OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE :

- La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construit le programme de logements.
- Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice. La construction se conformera :
  - aux lois et réglementations en vigueur.
  - aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment.
  - aux règles de construction et de sécurité.
- Le dimensionnement des locaux à usage de stationnement sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle.
- La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé ou un Maître d'œuvre.
- Seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur (telles que déplacement de gaines techniques, soffite ou faux-plafonds, etc. ...) 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 l'Architecte.
- Le vendeur 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 de cause légitime, notamment :
  - règle administrative contraignante,
  - règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation d'activité d'une entreprise ou d'un fournisseur ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
  - qualité insuffisante du matériau prévu ou livré, et plus généralement, si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle disposition de prestation prévue.

Le tout, à condition qu'il n'en résulte ni augmentation du 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.

D'une manière générale, l'acquéreur ne pourra, en aucun cas, réclamer l'une des prestations prévues à la présente notice descriptive dans la mesure où celle fournie par le vendeur correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données par l'architecte.

- De même, il est précisé que les côtes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction, tel que défini dans l'acte de vente.
- Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte

1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES MAISONS

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouille

Après décapage et stockage de la terre végétale, le terrassement sera exécuté en pleine masse pour permettre la réalisation de l'infrastructure. Les terres non utilisées en remblais seront évacuées.

1.1.2 Fondations

Le bâtiment sera fondé sur le bon sol. Selon les résultats de la campagne de reconnaissance de sols, les fondations en béton armé consisteront en semelles superficielles isolées ou filantes, radier, puits ou pieux suivant étude Béton Armé et avis du Bureau de Contrôle.

1.1.3 Plancher bas

Il sera constitué par un dallage conforme à la norme, plancher porté ou radier, en béton armé lissé suivant étude Béton Armé et avis du Bureau de Contrôle.

1.2 MURS ET OSSATURES

Les épaisseurs des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure, et validées par le bureau de contrôle.

1.2.1 Murs enterrés

Le sous-sol est considéré comme un local non noble. Il n'est pas prévu d'étanchéité en périphérie des murs, ni de drainage en périphérie des voiles enterrés. Des barbacanes seront insérées dans les voiles du sous-sol pour éviter une poussée hydrostatique sur ceux-ci.

1.2.1.1 Murs extérieurs

Les murs du sous-sol seront réalisés sur la périphérie en béton armé suivant étude de structure. Sur la face extérieure des parties de mur autres que celles coulées contre terre, il sera appliqué une peinture à base de produits bitumineux si nécessaire ou un béton hydrofuge sera employé.

1.2.1.2 Murs de refends

Les murs de refends seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie de parpaings, les poteaux seront réalisés en béton armé, leurs dimensions résulteront de l'étude de structure et des impératifs de construction.

1.2.1.3 Structures planchers

En béton armé, dimensionnement suivant étude de l'ingénieur béton, et suivant les normes en vigueur.

1.2.2 Murs de façades

Les murs de façades, les allèges, les trumeaux et les encadrements de baies en élévation seront réalisés en blocs creux revêtus de peinture sur un enduit traditionnel. Suivant localisation.

1.2.3 Murs pignons

Les murs des pignons, les allèges, les trumeaux et les encadrements de baies en élévation seront réalisés en blocs creux revêtus d'une peinture imperméabilisante sur un enduit traditionnel suivant localisation.

1.2.4 Murs sur mitoyens

Les murs de refends, seront réalisés en blocs creux remplis toute alvéoles ou éléments en béton préfabriqués (suivant étude de la structure) revêtus d'une peinture ou d'une suivant localisation et possibilité technique, à défaut un béton hydrofuge sera employé.

1.2.5 Murs extérieurs divers (varangue, balcon, terrasses)

Les murs extérieurs divers seront de même nature que les murs de façade.

1.2.6 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux seront réalisés suivant étude de structure, en béton armé, et /ou en maçonnerie de parpaings avec finition par enduit en ciment, ou plaque de plâtre collé, et isolé si nécessaire

1.3 PLANCHERS

Les épaisseurs des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'études d'exécution de structure, et validées par le bureau de contrôle.

1.3.1 Plancher sur Rez de chaussée

Le plancher sur rez de chaussée sera constitué d'une dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles. Son épaisseur sera déterminée par l'étude de structure et respectera l'isolement acoustique et incendie réglementaire entre logements. Ils comporteront une chape flottante avec interposition d'un résilient phonique pour les locaux recevant un carrelage.

1.3.2 Planchers sur étages courants

Les planchers d'étage courant seront constitués d'une dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles. Leur épaisseur sera déterminée par l'étude de structure et respectera l'isolement acoustique réglementaire entre logements. Ils comporteront une chape flottante avec interposition d'un résilient phonique pour les locaux recevant un carrelage.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces principales

Les cloisons de distribution seront sur ossature métallique type Placostil 72/48 avec parement en plaque de plâtre hydrofuge BA 13 de chaque côté pour une épaisseur de 0,07 finie. avec adjonction d'un isolant suivant réglementation en vigueur

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

De même nature que celles entre pièces principales

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escalier principal

Escalier en béton armé coulé en place, ou préfabriqué en bois exotique, suivant normes en vigueur.

1.6 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.6.1 Chutes d'eaux pluviales

Les chutes d'eaux pluviales seront en ALU rigide. Les chutes extérieures seront en façade. Les varangues et balcons seront évacués par cunette, siphon de sol et Trop Plein ou par boîtes à eau et descentes EP en ALU suivant la localisation.

1.6.2 Chutes d'eaux usées

Les chutes d'eau usées seront en PVC rigide, situées en gaine technique des logements. Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées - eaux vannes.

1.6.3 Branchements aux égouts

Les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales seront raccordées aux réseaux publics.

1.7 TOITURES

1.7.1 Charpente couverture et accessoires

Charpente réalisée par des profilés type IPE de divers section compris goussets, platine etc. En métal - Assemblage par boulonnage.

La couverture est réalisée par des bacs nervurés type Tôle 1000p Acier.

1.7.2 Etanchéité et accessoires

1.7.2.1 Toitures terrasses inaccessibles :

Toitures terrasses non accessibles : étanchéité bicouche élastomère avec panneaux isolants au-dessus des parties habitables et surface auto protégée.

1.7.2.2 Toitures terrasses accessibles :

Terrasses accessibles aux piétons : étanchéité bicouche élastomère avec panneaux isolants au-dessus des parties habitables, protection lourde par dalles sur plot ou platelage bois ou par carrelage sur chape suivant localisation.

1.7.2.3 Compléments

Relevés, protection des relevés, solins et couvertines, platine plomb pour trop plein, pissette ou avaloirs... suivant normes en vigueur.

1.7.2.4 Balcons, varangues, loggias

Etanchéité liquide et équerre d'étanchéité liquide périphérique, pour les varangues, balcons ou loggias protection dure par carrelage sur chape.

2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

A chaque changement de nature de revêtement de sol, il sera posé un profilé d'arrêt ou une barre de seuil.

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

Carrelage de format 45*45 minimum en grès Céram U3 R 10 ou émaillé scellé sur chape, plinthes assorties

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de services

Carrelage de format 45*45 minimum, sauf pour le bac à douche à l'Italienne en format 5*5, en grès Céram U3 R 10B ou émaillé scellé sur chape, pour pièces humides, plinthes assorties

2.1.3 Sols des balcons

Carrelage collé de format 45*45 minimum en grès Céram U3 R 11 ou émaillé scellé sur chape suivant localisation

2.2 REVETEMENTS MURAUX

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

Faïence 30*60 ou 20*40 sur une hauteur de: 2.00 m dans les salles de bains.

Les joints seront réalisés au ciment blanc

2.3 MENUISERIES EXTERIEURES

2.3.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Les fenêtres et les portes fenêtres seront en aluminium classement A3 E3 V2 ouvrant à la française ou coulissant à 1, 2 ou 3 vantaux avec ou sans partie fixe (suivant localisation).

Les châssis seront équipés de vitrage répondant aux normes en vigueur.

Dimensions suivant plans architecte.

2.3.2 Menuiseries des pièces de service

Les Jalousies seront en aluminium avec commandes par tringles adaptées aux personnes à mobilité réduite. Le vitrage répondant aux normes en vigueur, sera granité dans les salles de bains et salles d'eau.

Dimensions suivant plans de l'architecte.

2.4 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

2.4.1 Pièces principales

Les logements seront équipés suivant la localisation :

- de volets roulants aluminium avec manœuvre électrique. (Une tringle de secours sera fournie par logement.)
- de volets à projection, volet battant ou coulissant en aluminium laqué au four. Suivant plans Architecte.

2.5 MENUISERIES INTERIEURES

2.5.1 Huisseries et bâtis

Les huisseries seront métalliques ou bois

2.5.2 Portes intérieures

Les portes intérieures seront isoplanes post formées, finition peinture, avec poignée et plaque de propreté en aluminium anodisé de BEZAULT ou équivalent, et équipées de condamnation par verrou pour les salles de bains, les salles d'eau et les W-C.

2.5.3 Impostes en menuiseries

Dans le même matériau que le cloisonnement

2.5.4 Portes palières

Les portes seront en aluminium classement A3 E3 V2 ouvrant à la française, un seul battant, décorative. Serrure 3 points.

2.6 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.6.1 Gardes corps et barres d'appuis

Suivant les plans de façades, les garde-corps et les lisses et barres d'appui, seront en acier galvanisé et thermolaqué ou en aluminium laqué. Fixation sur dalle ou sur relevé béton ou en tableaux.

2.7 PEINTURES

2.7.1 Peintures extérieures et vernis

2.7.1.1 Sur surfaces non enduites ou non revêtues

Les murs recevront une imperméabilisation 10/10^{ème} ou 20/10^{ème} suivant localisation.

Les sous faces des balcons, des loggias et varangues recevront en finition une peinture type piolite, de teinte au choix de l'architecte.

Les seuils des portes fenêtres seront en béton brut, ou carrelée suivant localisation.

2.7.2 Peintures intérieures

2.7.2.1 Sur menuiseries

Glycérophtalique satinée

2.7.2.2 Sur murs

Acrylique satinée en pièces sèches. Glycérophtalique en pièces humides.

2.7.2.3 Sur plafonds

Acrylique.

2.8 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.8.1 Equipement ménagers

2.8.1.1 Bloc évier, Robinetterie

En cuisine, un évier en grés double bac avec égouttoir suivant plan, posé sur plan de travail post formé sur meuble bas 1 porte. La robinetterie sera chromée de type mélangeur July de marque Jacob Delafon ou similaire.

2.8.1.2 Appareils et mobilier

En cuisine : plaque de quatre feux vitrocéramique, hotte électrique, meuble bas avec emplacement de four à encastrer, meuble haut une porte, meuble bas une porte avec un tiroir ou un emplacement pour le lave-vaisselle

2.8.2 Equipement sanitaires et plomberie

2.8.2.1 Distribution d'eau froide

L'alimentation générale s'effectuera par colonne montante en tube PVC pression, disposée dans une gaine technique palière. La distribution s'effectuera pour partie par canalisations PER (polyéthylène réticulé) sous fourreaux en dalle, et pour partie par canalisations apparentes en tube cuivre ou PER.

2.8.2.2 Production et distribution d'eau chaude individuelle

Chauffe-eau solaire avec appoint électrique.

- T4 : 200l

2.8.2.3 Evacuations

Les évacuations seront réalisées en tuyaux PVC apparents, raccordées aux chutes collectives

2.8.2.4 Branchements en attente

Une alimentation et une évacuation sont prévues pour le lave-linge. Voir plan architecte.

2.8.2.5 Appareils sanitaires

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

Suivant plans :

Les salles de bains seront équipées :

- cuvettes de WC rehaussée en porcelaine vitrifiée blanche de type BRIVE 2 de Jacob Delafond ou similaire à sortie horizontale avec abattant double et réservoir attenant, à mécanisme 3 / 6 litres (suivant localisation), et d'un barre de maintien.
- de lavabo en grès émaillé sur colonne de type BRIVE 2 de Jacob Delafond ou similaire.
- de douches à l'Italienne sans receveurs, composées d'un siphon encastré.

2.8.2.6 Robinetterie

La robinetterie des salles de bains et des salles d'eau sera chromée de type mitigeur à disques céramiques VICTORIA PLUS de ROCA.

2.8.2.7 Accessoires divers

Douchette standard de ROCA et flexible sur barre pour les douches.

2.8.3 Equipements électriques

2.8.3.1 Type de l'installation

L'installation électrique sera du type encastré, avec pour origine le tableau d'abonné équipé d'un disjoncteur général, des coupe-circuit affectés et du comptage EDF.

2.8.3.2 Puissance à desservir

La puissance à fournir sera de 6 KW.

2.8.3.3 Installation

Conforme aux recommandations de la NFC 15-100.

2.8.3.4 Equipement de chaque pièce

Le petit appareillage est prévu en type Espace de chez Legrand ou équivalent.

Les dispositifs de protection seront constitués par des coupes circuits divisionnaires.

Les points d'éclairage en plafond et en applique seront équipés de dispositifs de connexion de luminaires.

Les prises de courant pourront éventuellement être regroupées en prises doubles.

L'équipement de chaque pièce conformément à la norme C 15-100 sera avec les équipements suivant (en fonction du type de logement) :

- Tableau d'abonné encastré avec porte et compteur.
- Une prise PC étanche prévue en extérieur (Varangue).

2.8.4 Climatisation, cheminées et ventilations

2.8.4.1 Climatisation

Sans Objet.

2.8.5 Equipements intérieurs des placards

Colonnes étagères réglables, 1 complet de 2 penderies et 1 étagère fixe. Joue de finition.
Façades coulissantes Gamme PRO LINE avec roulements à billes et anti-déraillements, Profil ALU.
Dimension Mini 1.60m x 2.50ht.

2.8.6 Equipements de télécommunication

2.8.6.1 Radio TV

Nombre de prises conforme à la norme C15.100.

2.8.6.2 Téléphone

Nombre de prises RJ 45 conforme à la norme C15.100 et aux exigences en vigueur.

3 ANNEXES PRIVATIVES

4 EQUIPEMENTS GENERAUX

4.1 Télécommunication

4.1.1 Téléphone

La résidence sera raccordée au réseau France Télécom.

4.1.2 Antennes

Chaque Villa sera équipée d'une Antenne permettant l'installation d'un parabole ou antenne Hertzienne prévue pour la réception des chaînes locales (fréquences comprises entre 40 MHz à 860 MHz) et le bouquet de 40 chaînes disponibles par satellite (fréquences comprises entre 950 MHz et 2.5 GHZ).

4.2 Réception stockage et évacuation des ordures ménagères

Les ordures ménagères seront stockées dans des bacs individuels (jaunes et grises) suivant les recommandations de la communauté de commune (TCO). Le cycle d'enlèvement et le volume de stockage seront déterminés par la communauté de commune.

4.3 Alimentation en eau

4.3.1 Comptages généraux

Sur Compteur individuels situé suivant prescriptions du gestionnaire du réseau avec vanne d'arrêt général. Distribution horizontale en PVC.

4.3.2 Sur-presseur-réducteurs et régulateurs de pression-traitement de l'eau.

L'installation d'alimentation en eau sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires.

Un réducteur de pression est prévu avant chaque compteur d'eau

Vanne d'isolement avec purge en pied de colonne. Toutes les traversées de plancher seront isolées par fourreaux résilients

4.4 Alimentation électrique

4.4.1 Comptage des services généraux

1 compteur pour les services généraux de la résidence

4.4.2 Branchements et comptages particuliers

Les tableaux disjoncteurs et compteurs seront installés dans les entrées ou dégagements des appartements :

Les lignes de téléreport seront ramenées en parties communes pour permettre le relevé à distance des compteurs.

5 PARTIES EXTERIEURES DE L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

5.1 Voiries et parking

5.1.1 Voiries d'accès

Les accès à extérieurs des véhicules particuliers, se feront à partir des voies publiques.

5.2 Circulation piéton

5.2.1 Chemin d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours

L'accès des piétons se fera depuis la voirie centrale et sera conforme aux plans de l'architecte, et sera conforme aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

5.3 Espaces verts

5.3.1 Aire de repos

En béton balayé avec aménagement suivant le plan de l'architecte.

5.3.2 Plantations d'arbres, arbustes et fleurs

Les espaces verts seront réalisés conformément au plan d'aménagement de l'architecte.

5.3.3 Engazonnement

Les zones d'engazonnement seront réalisées selon le plan d'aménagement de l'architecte, par bouturage.

5.3.4 Arrosage

Un robinet de puisage sera prévu pour l'arrosage des parties communes et jardins.

5.4 Aire de jeux

5.4.1

Suivant plan Architecte.

5.5 Eclairage extérieur

5.5.1 Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres

L'éclairage des espaces extérieurs sera réalisé par appliques murales, par bornes ou mats lumineux suivant étude d'éclairage et plan d'architecte, commandés par interrupteur crépusculaire et relié à une horloge.

5.6 Clôtures

5.6.1 Sur rue

Clôtures rigides de type Axis posées sur muret en blocs enduits deux faces, doublées de haie vive.

5.6.2 Avec les propriétés voisines

De même nature ou d'un mur bahut de hauteur conforme aux règlements en vigueur

5.6.3 Portails et portillons

Portails et portillons (ouverture manuel) composés d'un cadre en acier galvanisé et thermolaqué. Réalisé suivant les normes en vigueur.

5.7 Réseaux divers

5.7.1 Eau

L'alimentation en eau se fera par un branchement sur le réseau de la compagnie concessionnaire jusqu'au compteur général situé dans l'immeuble ou dans le citerneau extérieur.

5.7.2 Electricité

L'alimentation générale en électricité se fera depuis le réseau basse tension d'EDF jusqu'au coffret de façade, en fonction des exigences d'EDF.

5.7.3 Egouts

Les évacuations d'égouts seront raccordées sur les réseaux d'assainissement en voirie publique.

5.7.4 Télécommunication

Le raccordement des lignes téléphoniques se fera depuis le réseau FRANCE TELECOM jusqu'aux regards pour la distribution des logements.

5.8 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aire, cours et jeux

Evacuation des eaux de pluies, des cheminements et voiries par réseau constitués de regards ou caniveaux à grille raccordés à l'égout, suivant plans de l'architecte.

Evacuation naturelle des espaces verts par infiltration.

Fait à :

Le :

Le Vendeur
(lu et approuvé)

Le réservataire
(lu et approuvé)