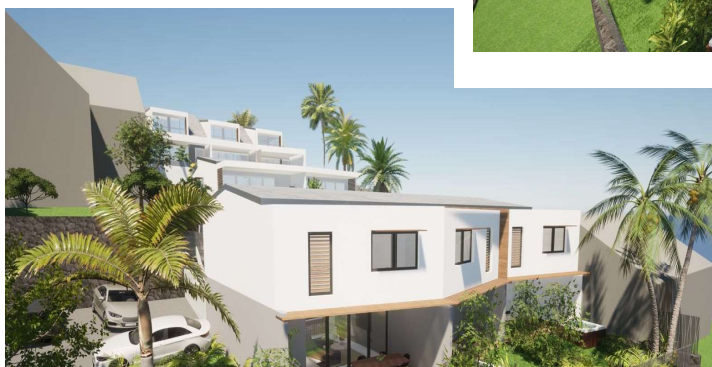


Notice descriptive

LES VILLAS SUNSET



Une Réalisation :



PREAMBULE :

La présente Opération est située sur la commune de Saint Leu (Ile de la Réunion). Le projet comprend la réalisation de 8 logements séparés en 3 bâtiments de A / B / C. Les logements de moyennes standing sont sur un dénivelé constitué de différents niveaux avec des places de parking au RDC du bâtiment C. Offrant une vue sur mer et proche du lagon. Chaque logement possédant ses places de parking équipées d'une attente pour une borne de recharge au niveau du parking. Chaque logement possédant son jardin verdoyant avec une plateforme en caillbotis accompagnée de son Spa sur les bâtiments A / B.

Sur le Bâtiment B deux moyens s'offrent à vous pour l'accès du jardin soit par l'escalier hélicoïdale ou par les baies vitrées des chambres du bas.

Les hauteurs sous plafond seront respectivement d'environ 2.57m pour les espaces du rez-de-chaussée, et pour les étages les hauteurs varieront de 2.64m à 3.76m rampant ou droit avec la présence d'un faux plafond ou enduit de plâtre..

Les hauteurs d'allèges et largeurs de tableaux portées sur les plans sont également susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques.

Les marques et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont indiqués que pour définir le genre ou le niveau de qualité. Le Maître d'ouvrage pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et les remplacer par des prestations équivalentes dans le cas d'un matériel nouveau, en cas de force majeure (Notamment : règlement administrative contraignante, faillite d'entreprise ou des fournisseurs, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux décrits...) et plus généralement si des impératifs techniques le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle ou telle disposition de prestation prévue.

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

Les différents choix de coloris resteront au choix du Maître d'ouvrage. Les matériaux naturels tels que les carrelages peuvent présenter des aspects et des couleurs différents selon les approvisionnements. Sauf spécification contraire dans la présente notice, le sens de pose des revêtements sera déterminé par le Maître d'Ouvrage.

Il est rappelé que les modifications ne seront acceptées que dans la limite des prestations décrites dans la présente notice descriptive, et faisant l'objet du catalogue.

Les teintes, coloris et finitions des façades et des ouvrages des parties communes seront définis par l'Architecte et le Maître d'Ouvrage.

Seront admises de plein droit toutes les modifications de structure et d'agrément apportées par l'Architecte ou le Maître d'œuvre d'exécution, au cours des travaux ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter et parfaire l'harmonie de la construction.

L'opération répondra aux réglementations en vigueur et entre autres :

Règlementation thermique et acoustique : Conforme à la réglementation RTAA-DOM et Respect du classement acoustique de façade.

Règlementation concernant les personnes handicapées physiques : Conforme à la réglementation en vigueur.

Règlementation concernant l'incendie :

Conforme à la réglementation en vigueur. Installations et équipements électriques

Conforme aux prescriptions de la NFC 15.100 Normes Parkings

Conforme à la norme NFP 91.120

1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Infrastructure

Selon l'étude de structure établie par le Bureau d'Etude Béton Armé et d'après le rapport d'étude de Sol (G2 PRO).

1.1.2 Fondations

Selon l'étude de structure établie par le Bureau d'Etude Béton Armé d'après le rapport d'Etude de Sol.

1.1.3 Elévations

En Agglomérés de ciment suivant étude du BET Structures.

1.2 Murs d'élévations

1.2.1 Murs de façade et pignons

En voiles de béton agglomérés de ciment (Bloc us), épaisseur des voiles suivant l'étude du Bureau d'Etudes Technique avec doublage intérieur et complexe isolant et parement plaque de plâtre si nécessité pour être en conformité avec la réglementation thermique et acoustique en vigueur (RTAA-DOM), de type Placoplatre ou équivalent (positionnement, nature et épaisseur d'isolant suivant étude thermique réglementaire).

1.2.2 Murs séparateurs entre logements

En voiles de béton agglomérés de ciment (Bloc us), conforme à la réglementation acoustique en vigueur, épaisseur des voiles suivant l'étude de l'Ingénieur béton armé en respect avec la nouvelle réglementation acoustique, NRA, suivant adéquation avec les diverses normes et réglementations en vigueur.

1.3 Charpente métallique

1.3.1 Accessoires et couverture

Couverture en bac aluminium deux faces et pose selon les normes en vigueur, pose sur ossature métallique, accessoires de couverture et gouttières en aluminium.

1.4 PLANCHERS

Dalle en poutrelle hourdis avec béton de compression en béton armé, épaisseurs suivant étude de l'ingénieur béton armé avec isolation thermique et coupe-feu avec le parking au rez-de-chaussée.

1.5 CLOISONS DE DISTRIBUTION ET PLATERIES

1.5.1 Entre pièces principales et pièces de services

Pièces sèches, cloisons de type PLACOSTIL – feuilles de Placoplatre de 13 mm d'épaisseur fixées de part et d'autre sur ossature en acier galvanisé type BA 13, Épaisseur totale 72 mm, y compris isolant phonique à l'intérieur. Pour les pièces humides la feuille de Placoplatre ou similaire sera hydrofuge.

1.5.2 Encoffrements

Cloisons sèches de type PLACOSTILL d'épaisseur conforme aux réglementations incendie, thermique et acoustique en vigueur, y compris isolant phonique selon décision du Maître d'œuvre et/ou bureau d'étude technique.

1.6 Escaliers

1.6.1 Escaliers extérieurs

Escaliers communs extérieur en béton armé avec moellon collé sur les faces.

1.6.2 Escaliers d'intérieurs

A l'intérieur des bâtiments les escaliers sont en bois massifs avec main courante en bois.

1.7 Ventilation

1.7.1 Ventilation des logements

Ventilation naturelle traversante conforme à la RTAA DOM, ou ventilation mécanique contrôlée collective Hygroréglable type B si impossibilité de ventiler naturellement (cas des cuisines isolées ou des pièces d'eau aveugles).

1.8 Canalisations

1.8.1 Réseau d'eaux usées

Réseau d'évacuation en P.V.C. Chutes en canalisation P.V.C. passant dans les encoffrements. Dans la hauteur des niveaux habitables, ces chutes seront traitées acoustiquement conformément à la réglementation en vigueur.

1.8.2 Réseau d'eau pluviales

Descentes EP en P.V.C., idem art : 1.7.1 Regards de visite en béton armé, Puisard conformes aux plans suivant BET

1.8.3 Canalisations au RDC

Les collecteurs E.U et E.P seront réalisés en canalisation P.V.C.Regards de visite en béton armé

1.9 Branchements

Raccordement des collecteurs E.U et E.V sur le réseau public se fera par canalisations P.V.C. Raccordement des collecteurs E.P sur le réseau public par canalisations P.V.C. avec regards de raccordement et de visite en béton armé.

Le raccordement des réseaux sur le domaine public sera réalisé en canalisation enterrée, suivant recommandation du concessionnaire.

2.0 Etanchéité

2.1 Etanchéité et accessoires

Varangue non-accessible au-dessus du volume extérieur : imperméabilisation élastomère ou multicouche avec chappe + carrelage.

Terrasses non-accessibles privatives au-dessus des parties habitables : isolation thermique, épaisseur définie par étude thermique, étanchéité élastomère ou multicouche.

Varangues accessibles privatives au-dessus du Rez-de- chaussée : étanchéité sous carrelage.

3. Locaux privatifs et leurs équipements (logements)

3.1 SOLS ET PLINTHES

Sols et plinthes pièces principales

Sur l'ensemble des logements, le revêtement de sol en carreaux en grès cérame de type 20x120 au choix du maître d'Œuvre. Ce revêtement sera posé sur chappe. Plinthes en carrelage assorties au carrelage.

Sols et plinthes

Salle de bains et salle d'eau : Revêtement de sol en carreaux en grès cérame de type 20x120 au choix du maître d'œuvre. Ce revêtement sera posé sur chappe. Plinthes en carrelage assorties au carrelage.

Sols des terrasses et des varangues

Sur l'ensemble des varangues (hors varangues et terrasses des attiques) :

Revêtement de sol en carreaux en grès cérames, de couleur grise, de dimension 60x60 au choix du maître d'Œuvre.

Plinthes en carrelage assorties au carrelage des varangues.

Sur les terrasses rez-de-chaussée, pose d'un caillebotis bois sur plots sur une petite partie des varangues.

3.2 REVETEMENTS MURAUX

Revêtements muraux des pièces de service

Salle d'eau :

Revêtement en carreaux de faïence sur le volume de la douche ou de la baignoire. Le revêtement mural est posé sur une hauteur de 2m au niveau de la douche à l'italienne, de couleur grise, 20x50 au choix du maître d'ouvrage.

Cuisine :

Revêtement en carreaux de type 20x60 de faïence au droit de tous les équipements sur une hauteur de 60 cm au-dessus du plan de travail.

4. MENUISERIE EXTERIEURES

Localisation et description suivant plans

Menuiseries profil aluminium thermo laqué de couleur noir, vitrages clairs suivant choix du maître d'ouvrage, et d'épaisseur selon nécessité technique.

Pose sur précadre dans le cas de doublages intérieurs ou pour les menuiseries des pièces d'eau.

Les dimensions sont susceptibles d'être adaptées pour des raisons techniques ou structurelles, suivant études RTAA DOM et Béton.

5. MENUISERIE INTERIEURS

Portes intérieures

Portes isoplanes alvéolaires rainurées à recouvrement à peindre de 40 mm d'épaisseur ou portes à âme pleine. Trois charnières au minimum.

Serrure à mortaiser avec béquille double et garniture.

Porte palière

Porte à âme pleine, Pare flammes, avec serrure de sûreté 3 points sur huisseries métalliques, canon A2P*, joint isophonique, seuil en béton ou alu rapporté au choix de l'architecte. Trois paumelles au minimum.

Placard

Façades de placards coulissant, équipés de plusieurs étagères ainsi qu'une penderie.

6 GARDE-CORPS

Selon plans Permis de Construire et de composition de la façade, des trémies d'escalier, des coursives, terrasses, balcons... suivant réglementation en vigueur, en aluminium (couleur au choix de l'architecte) ou béton avec main courante bois ou aluminium.

7 PEINTURE

Peintures extérieurs (couleurs selon permis de construire)

Peintures extérieures de type imperméable pour les façades exposées. Peinture de type piolithe pour les parties façades non exposées et les sous-faces des balcons et varangues. (Couleur au choix de l'Architecte et conforme au Permis de Construire).

Peinture intérieures (Choix selon maîtrise d'œuvre)

Pièces sèches des logements :

En plafond : peinture acrylique satiné

Sur les murs : peinture acrylique satiné

Pièces humides des logements :

En plafond : peinture acrylique satiné

Sur les murs : peinture acrylique satiné

8 EQUIPEMENTS INTERIEURS

8.1 EQUIPEMENTS MENAGERS – CUISINES

Cuisine :

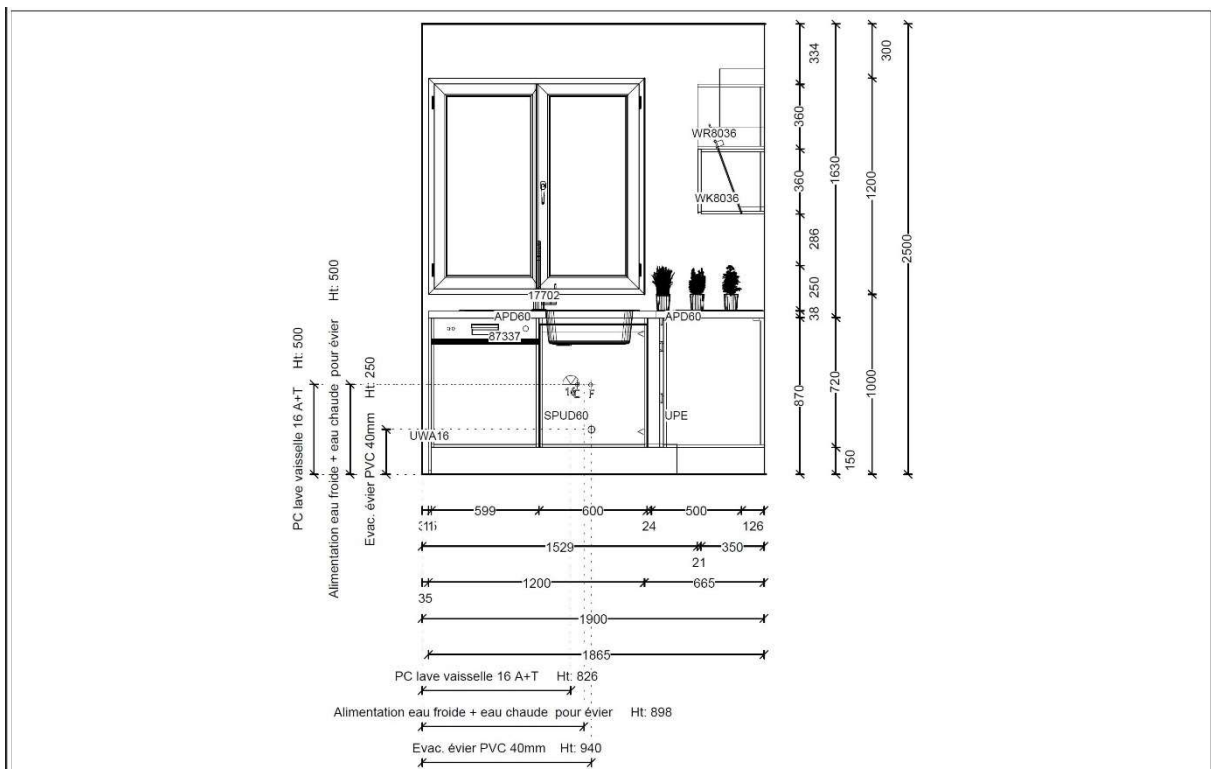
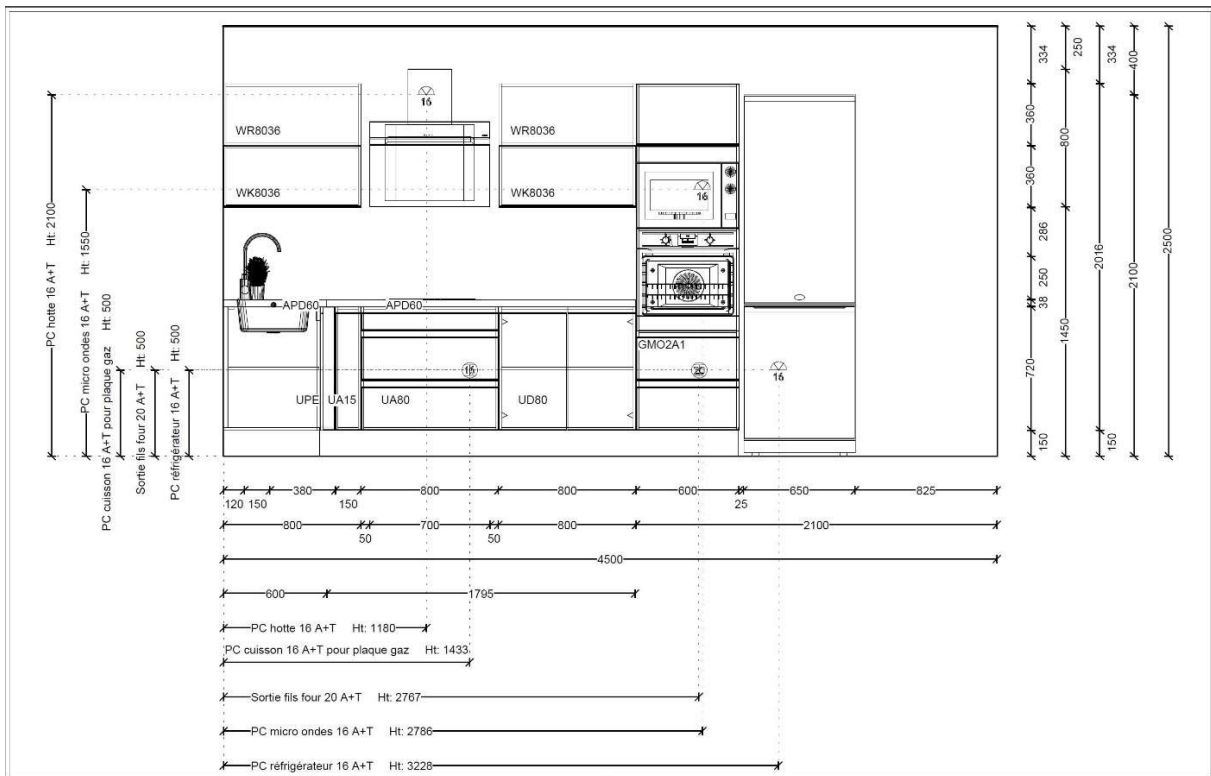
Plan de travail suivant équipements :

- 2 meubles bas tiroir de 60cm
- 1 emplacement Four
- 1 emplacement Micro-onde
- 1 meuble simple ouverture 60cm de largeur
- 1 meuble de 80cm de largeur ouverture sur 2 portes
- 2 meubles haut de largeur 80cm
- 2 meubles bas tiroirs de largeur 80cm
- 1 Tiroir épice
- 1 Hotte aspirante
- 1 Meuble bas de 120cm 2 ouvertures

Notice descriptive INDICE A du 26/02/2024

Construction de 8 logements de moyen standing, Chemin Dubuisson – 97436 Saint Leu

Page 7 sur 12



Tous les appartements seront livrés avec une attente de lave-vaisselle et lave-linge.

8.2 Equipements sanitaire et plomberie

Distribution d'eau froide :

Canalisation principale et colonne montante en tube PER.

Distribution en tube PER, avec robinet d'arrêt sur piquage avec bobine calibrée dans le placard technique sur le Rez de chaussé.

Production et distribution d'eau chaude :

Production d'eau chaude sanitaire par Chauffe-eau Solaire collectif. Le panneau thermodynamique sera installé en toiture et la distribution se fera par tube PER ou cuivre.

Evacuation :

Canalisations en PVC raccordées aux regards des eau usée du lotissement

Prise d'eau froide :

Robinet extérieur pour les logements avec terrasse.

Appareils sanitaires selon plans : SDB & WC

- Douche à l'italienne avec syphon de sol transformable en douche pour adaptation PMR au choix du maître d'ouvrage
- Meuble vasque type chêne vert ou similaire pour salle de bains, 1 ou 2 portes suivant plans
- W.C. à réservoir de chasse dorsale ou suspendu, abattant double.
- Robinetterie mitigeur chrome ou couleur pour l'ensemble des sanitaires, vasque, baignoires ou douches.
- Simple et double vasque
- Lave main

Appareils sanitaires selon plans : CUISINE

- Evier en inox, avec un ou deux bacs, un égouttoir, Robinetterie mitigeur chrome ou de couleur.

9 Equipements électriques

Type d'installation conforme en équipement et en qualité à la norme NF C 15-100 : Entièrement encastrée, conducteurs en cuivre sous gaine plastique, points lumineux en plafond ou en applique livrés avec fiches DCL.

Puissance à desservir :

En fonction du type de logement

Equipement de chaque pièce (sur fiche DCL pour les points lumineux) :

ENTREE

1 appel sonnerie palière incorporée dans le tableau.

1 centre en plafond ou en applique commande en simple allumage ou en va et vient selon le type de logement.

1 prise de courant confort 10/16 A+T.1 portier interphone.

DEGAGEMENT

1 centre en plafond ou en applique commandé en simple allumage ou en va et vient selon type de logement.

SEJOUR

1 point lumineux ou 2 au centre en plafond et/ou appliques suivant les cas, commandé en simple allumage ou va-et-vient selon le cas.

5 prises de courant confort 10/16 A+T (au minimum selon les cas).

1 prise supplémentaire en attente pour climatiseur (fourni)

1 prise TV

1 Prise RJ45

CUISINE

Point lumineux ou 2 au centre en simple allumage ou va et vient. 1 sortie de fils en applique.6 prises de courant confort 10/16 A+T dont 4 sur plan de travail.

Prises de courant confort 20 A+T.

1 sortie de câbles 32 A+T (réservée à la cuisson).

1 sortie de câble pour alimentation frigo

1 sortie de câble pour alimentation micro-onde

CHAMBRES :

1 point lumineux ou 2 au centre en plafond commandé simple allumage. 3 prises de courant confort 10/16 A+T.

Salle de bains :

1 centre de plafond commandé en simple allumage.

1 simple allumage pour l'éclairage du bandeau lumineux.

1 liaison équipotentielle.1 prise de courant confort étanche 10/16 A+T.

WC :

1 point lumineux en plafond commandé en simple allumage.

VARANGUES :

1 applique murale en simple allumage commandé depuis l'intérieur du logement plus une prise de courant selon surface à éclairer

1 prise de courant confort 10/16 A+T Etanche

10. Ventilation

Attentes pour des brasseurs d'air conforme à la réglementation en vigueur (RTAADOM) Ventilation mécanique.

Les pièces principales seront ventilées naturellement

11. Equipements de télécommunication

T.V :

1 prise T.V dans le séjour

1 prise T.V dans chambre principale

Téléphone :

1 prise téléphone type RJ45 dans le séjour

1 prise téléphone type RJ45 dans chacune des chambres

Fibre optique : 1 gaine d'arrivée non câblée dans le séjour

12 ANNEXES PRIVATIVES

12.1 Murs :

Structure en aggloméré de ciment (bloc us)

12.2 Plafonds :

Dalle béton enduit de plâtre en intérieur / enduit traditionnel de l'extérieur et coupe-feu suivant réglementation en vigueur

12.3 Sol :

Parking : Sol en enrobé de 8cm. Marquages et guidage fait par peinture de sol.

Commun : Dallage en béton balayé fin de 12cm

12.4 Portail du Lotissement

Portail coulissant motorisé en acier galvanisé thermolaqué dans la continuité des clôtures du projet. Portillon d'entrée en aluminium. Commande d'ouverture des portes d'entrée de l'immeuble : Par interphone depuis l'entrée de chaque hall.

Selon plan d'architecte et Permis de Construire

12.5 Equipements électriques des circulations communes

Points lumineux à LED étanches en plafond de la circulation ou sur plot, commandés par détecteur de mouvement ou par ordre, depuis l'automatisme d'ouverture de la porte d'accès au parking par télécommande ou badge ou digicode sur potelet à l'entrée

12.6 Système de repérage des places de parking

Numérotation par peinture au pochoir.

12.7 Partie communes extérieurs du lotissement

Suivant plans architecte (local ordures ménagères, local vélos).

Clôtures grilles métalliques scellées sur muret bas moellon. Hauteur totale inférieure à 2m00.

Portails coulissants automatiques en acier galvanisé thermolaqué pour les accès véhicule avec détecteur de présence et portillon d'entrée en acier galvanisé thermolaqué, conforme aux normes PMR et de même facture.

Espace verts aménagés en jardin tropical, végétalisé sur la plupart des espaces libres.

Eclairage des parties communes par des plafonniers étanches ou plot et commande par interrupteur simple ou par temporisation au choix du maître d'œuvre. Eclairage des parties communes et des cheminements extérieurs y compris des jardins, conforme aux normes d'accessibilité PMR.