

Résidence Serenitys cluny2



**Composée de 29 logements
sise Domaine de Plateau Cluny, rue du Citronnier
Commune de SCHOELCHER (Martinique)**

PC N° 972229 16BR003

**Maître d'ouvrage
SARL SERENITYS CLUNY2**

Maître D'œuvre

PRESENTATION DU PROJET

Adresse du terrain : PLATEAU FOFO EST - SCHOELCHER
Références cadastrales : Section K parcelle 499
Permis de construire : PC 972229 16BR003

L'opération a pour objet la création d'une résidence destinée aux SENIORS composée de 28 logements seniors, une salle de remise en forme, une piscine avec terrasses couvertes et un logement destiné à héberger l'employé d'immeuble.

La résidence est composée de 5 studios, 14 deux pièces et 10 trois pièces. Ils se répartissent sur cinq niveaux, du rez de jardin au troisième étage et sont desservis par un ascenseur. Chaque logement dispose d'une place de stationnement en extérieur.

Le bâtiment est conçu pour offrir aux futurs résidents, des appartements dont les notions d'espace, de fonctionnalité, d'accessibilité, de sécurité et de confort ont été particulièrement étudiées afin d'en faire de véritables logements à vocation de résidence « seniors ».

Cette résidence vient compléter la première tranche de Serenitys Cluny qui dispose de 49 logements seniors, d'un club house, d'un espace coiffure, d'un terrain de pétanque et d'un bureau administratif.

Les deux résidences régies par le droit de la copropriété mettront en commun leurs structures d'accueil et de loisirs ainsi que le coût des contrats d'animation et de l'employé d'immeuble.

Ces charges communes seront gérées par le biais de l'union des deux syndicats de copropriétés SERENITYS CLUNY et SERENITYS CLUNY2.

Sommaire

<i>Sommaire</i>	3
<i>Préambule sur les normes et réglementation</i>	5
1 <i>Caractéristiques techniques générales de l'immeuble</i>	6
1.1 Infrastructures.....	6
1.2 Murs et ossature.....	6
1.3 Planchers.....	6
1.4 Cloisons de distribution.....	6
1.5 Escaliers.....	6
1.6 Conduits de fumée et de ventilation.....	7
1.7 Chutes et Grosses Canalisations.....	7
1.8 Toiture.....	7
2 <i>Locaux privés et leurs équipements</i>	8
2.1 Sols et Plinthes.....	8
2.2 Revêtements muraux (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures).....	8
2.3 Plafonds (sauf peintures, tentures).....	8
2.4 Menuiseries Extérieures.....	8
2.5 Fermetures extérieures et occultation, protections antisolaires.....	8
2.6 Menuiseries intérieures.....	8
2.7 Serrurerie et garde-corps.....	8
2.8 Peintures.....	8
2.9 Equipements intérieurs.....	9
3 <i>Annexes Privatives</i>	11
3.1 Caves, celliers, greniers.....	11
3.2 Box et parkings couverts.....	11
3.3 Parkings extérieurs.....	11
4 <i>Parties communes intérieures à l'immeuble</i>	12
4.1 Hall d'entrée de l'immeuble.....	12
4.2 Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étages.....	12
4.3 Circulations du sous-sol.....	12
4.4 Cages d'escaliers.....	12
4.5 Salle de remise en forme.....	12
4.6 Locaux Techniques.....	12
5 <i>Equipements généraux de l'immeuble</i>	13
5.1 Ascenseur.....	13
5.2 Eau chaude solaire.....	13
5.3 Télécommunications.....	13
5.4 Boîtes aux lettres.....	13
5.5 Réception stockage et évacuation des ordures ménagères.....	13

5.6	Ventilation mécanique des locaux.....	13
5.7	Alimentation en eau.....	13
5.8	Alimentation en gaz.....	13
5.9	Alimentation en électricité.....	13
6	<i>Partie communes extérieures à l'immeuble.....</i>	14
6.1	Voirie et parking.....	14
6.2	Circulation piétons.....	14
6.3	Espaces verts.....	14
6.4	Piscine.....	14
6.5	Local technique piscine et local jardin.....	14
6.6	Eclairage extérieur et signalétique.....	14
6.7	Clôtures.....	14
6.8	Réseaux divers.....	14

Préambule sur les normes et réglementation.

Les ouvrages seront exécutés conformément aux prescriptions des règles de l'art des professions du bâtiment (DTU), des normes et des règlements en vigueur dans le département de la Martinique, en particulier les normes parasismiques, paracycloniques ainsi que la Réglementation Thermique Martinique (RTM).

Le contrôle technique de la conception et de la construction sera assuré par un bureau de contrôle agréé.

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

De même, il est précisé que les cotes 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 Caractéristiques techniques générales de l'immeuble.

1.1 Infrastructures.

1.1.1 Fouilles.

Le terrain naturel actuel de la parcelle sera remodelé pour réaliser la plateforme où seront implantés le bâtiment et les aires de stationnement à créer en tenant compte d'une adaptation optimale au site.

1.1.2 Fondations.

Les fondations seront réalisées conformément aux directives du bureau d'études techniques et aux indications du géotechnicien.

Un traitement anti-termites sera réalisé sur le pourtour des fondations et sous les ouvrages par un procédé bénéficiant d'une garantie quinquennale.

1.2 Murs et ossature.

1.2.1 Murs.

Les murs extérieurs et refends intérieurs porteurs seront réalisés en béton banché armé.

Les murs de façades seront traités avec un revêtement d'imperméabilisation de type I1 au minimum, avec un traitement I4 aux endroits spécifiques (reprise de dalle et de voile).

1.2.2 Ossature.

Les ossatures (poteaux, poutres, chaînages, raidisseurs...) seront en béton armé.

1.3 Planchers.

Les dallages et les planchers seront en béton armé dimensionnés conformément aux calculs du bureau d'études et aux normes en vigueur.

1.4 Cloisons de distribution.

Les cloisons de distribution non porteuses seront réalisées au moyen d'ossatures métalliques galvanisées, recouvertes sur chaque face d'une plaque de plâtre.

1.5 Escaliers.

Les escaliers seront de type hélicoïdal tournant simple ou double ou à volée droite suivant plan architecte. Ils seront réalisés en béton armé préfabriqué ou coulés en place.

1.6 Conduits de fumée et de ventilation.

Si nécessaire, le bâtiment sera équipé d'une trappe de désenfumage conformément aux dispositions de la réglementation incendie.

1.7 Chutes et Grosses Canalisations.

Les évacuations seront en tubes de PVC.

Les chutes seront en PVC de catégorie assainissement.

Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau eaux usées - eaux vannes.

Les canalisations en sous-sol seront en PVC rigide.

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

1.8 Toiture.

La toiture sera constituée d'une dalle béton étanchée.

Elle accueillera les panneaux solaires nécessaires à la production d'eau chaude sanitaire collective.

2 Locaux privatifs et leurs équipements.

2.1 Sols et Plinthes.

Les sols de toutes les pièces des logements et des terrasses seront couverts de carrelages en grès émaillé avec plinthes assorties.

2.2 Revêtements muraux (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures).

Les murs des salles d'eau seront faïencés suivant les plans architecte.

2.3 Plafonds (sauf peintures, tentures).

Sans objet.

2.4 Menuiseries Extérieures.

2.4.1 Fenêtres.

Les menuiseries seront en aluminium ou en PVC couleur selon choix de l'architecte.

Le remplissage sera composé de lames ventillantes et / ou d'éléments fixes vitrés selon plans de l'architecte

2.4.2 Porte-fenêtre sur terrasses.

Elles seront en aluminium, coulissantes avec un remplissage en verre « sécurité ».

2.4.3 Portes palières.

Elles seront de type isoplane à âme pleine, avec serrure à trois points, huisserie en bois ou métallique

2.5 Fermetures extérieures et occultation, protections antisolaires.

La pose de volets roulants est prévue sur les fenêtres de chambre et sur les baies coulissantes des séjours et les bars des cuisines, selon plan architecte.

2.6 Menuiseries intérieures.

Les portes intérieures seront de type isoplane à âme alvéolaire, huisseries en bois ou métalliques.

2.7 Serrurerie et garde-corps.

Les garde-corps seront réalisés avec une allège béton et un garde-corps en aluminium).

Selon plans architecte.

2.8 Peintures.

Tous les murs intérieurs et murs des terrasses ou balcons seront peints avec des produits adaptés à l'exposition du support.

Les plafonds des salles d'eau recevront une peinture après enduit lisse.
Les plafonds des autres pièces intérieures recevront un enduit projeté.

2.9 Equipements intérieurs.

2.9.1 Equipements cuisine.

Les cuisines seront meublées selon plan du cuisiniste et équipées d'un évier et d'une plaque de cuisson électrique.

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie.

2.9.2.1 Distribution d'eau froide.

La distribution intérieure en eau potable du logement sera réalisée en tube polyéthylène réticulé (PER) ou en cuivre.

2.9.2.2 Distribution d'eau chaude.

Les logements seront équipés d'un ballon d'eau chaude à énergie solaire.

2.9.2.3 Appareils Sanitaires.

Les salles de bain seront dotées (selon plans) :

- D'un plan vasque avec espace libre sous plan pour accessibilité au PMR
- D'une douche à l'italienne
- D'attentes pour l'alimentation et l'évacuation d'un lave-linge sous le ballon d'eau chaude solaire.

La cuvette WC sera en porcelaine équipée d'un abattant double et d'un réservoir bas en porcelaine.

2.9.2.4 Robinetterie.

Les robinetteries seront de qualité NF.

2.9.3 Equipements électriques.

2.9.3.1 Type de l'installation.

L'installation électrique sera réalisée en pose encastrée dans les murs et cloisons conformément à la norme C.15.100.

Les prises de terre de chaque logement seront raccordées à un circuit en cuivre réalisé sous les fondations du bâtiment.

2.9.3.2 Equipement des pièces.

L'équipement des pièces en prises de courant, prises téléphoniques, prises télévisions et commandes d'éclairage, de sonnette et vidéophone sera réalisé conformément à la norme C.15.100.

2.9.4 Chauffage cheminées ventilations.

Sans objet.

2.9.5 Equipement intérieur des placards et pièces de rangement.

Sans objet.

2.9.6 Equipements de télécommunications.

L'immeuble sera équipé d'une antenne collective pour la TNT et d'une parabole collective. Les abonnements seront à la charge des acquéreurs.

L'immeuble sera équipé d'un vidéophone.

2.11. Ventilation mécanique

Les cuisines et salles d'eau sont équipées de VMC.

2.12 Attente pour Brasseurs d'air

Selon plans architecte.

3 Annexes Privatives.

3.1 Caves, celliers, greniers.

Sans objet.

3.2 Box et parkings couverts.

Sans objet

3.3 Parkings extérieurs.

Les places des parkings extérieurs seront marquées et numérotées et affectées individuellement.

4 Parties communes intérieures à l'immeuble.

4.1 Hall d'entrée de l'immeuble.

La porte d'entrée sera en aluminium ou acier laqué, avec vitrage feuilleté, et ferme porte. La condamnation sera réalisée par ventouses électromagnétiques ou gâche électrique.

L'ouverture sera effectuée à partir du combiné visiophone des logements.

Le sol sera traité en grès cérame pleine masse.

Un tableau d'affichage sera prévu dans le hall d'entrée.

4.2 Circulations des différents niveaux.

Les sols des circulations seront traités en carrelage type grès Cérame avec plinthes assorties.

Les murs seront peints selon le choix de l'architecte.

Les plafonds des circulations recevront une passe d'enduit lisse et deux couches de peinture de finition.

Les portes des circulations communes seront à âme pleine de finition peinte et de degré coupe-feu conforme à la législation.

Les portes des gaines techniques seront réalisées en panneaux de particules finition par peinture.

4.3 Circulations du sous-sol. Sans objet.

4.4 Cages d'escaliers.

Les sols de la cage d'escaliers seront couverts de carrelages en grès Cérame avec plinthes assorties.

Les murs seront peints selon le choix de l'architecte.

Les plafonds des circulations recevront une passe d'enduit lisse et deux couches de peinture de finition.

4.5 Salle remise en forme.

Le sol sera couvert de carrelages en grès Cérame avec plinthes assorties.

Les murs seront traités en peinture selon le choix de l'architecte.

Les plafonds recevront une passe d'enduit lisse et deux couches de peinture de finition. Une sonorisation et des tapis de sols seront mis à disposition.

4.6 Locaux Techniques.

Un local de réception des ordures ménagères sera situé à proximité de l'entrée de la résidence, il sera conforme aux indications des services de la CACEM.

Un robinet de puisage et 1 siphon de sol seront prévus.

5 Equipements généraux de l'immeuble.

5.1 Ascenseur.

Le bâtiment est équipé d'un ascenseur qui desservira tous les étages ainsi que le rez-de-jardin.

5.2 Eau chaude solaire.

La résidence est équipée d'un système d'eau chaude solaire. Les ballons sont privatifs et se situent dans les logements.

Les panneaux solaires sont communs et sont posés sur la toiture terrasse.

La consommation de l'eau chaude solaire est individualisée.

5.3 Télécommunications.

La résidence sera raccordée au réseau France Télécom.

Voir l'article 2.9.6 pour les antennes TV

5.4 Boites aux lettres

Elles répondront aux normes imposées par la Poste et se situeront en extérieur sur la façade de l'immeuble à gauche de l'entrée du Hall selon plan de l'architecte et cela sous réserve de l'acceptation des services postaux

5.5 Réception stockage et évacuation des ordures ménagères.

Les ordures ménagères seront stockées dans des containers roulants fournis par la CACEM et installés dans le local de réception des ordures ménagères.

5.6 Ventilation mécanique des locaux. Voir 2.11.

5.7 Alimentation en eau.

Chaque logement disposera d'un comptage individuel.

L'immeuble disposera d'un comptage général, d'un compteur pour la piscine, d'un compteur pour les communs de l'immeuble.

5.8 Alimentation en gaz. Sans objet.

5.9 Alimentation en électricité.

Chaque logement disposera d'un comptage individuel.

L'immeuble disposera : -

- d'un compteur pour ses parties communes (hall, coursives, parkings).
- D'un compteur pour les parties communes de l'union (La piscine et la salle de remise)
- D'un compteur triphasé pour l'ascenseur.

Le nombre de compteurs pourra être sujet à variation en fonction des contraintes de EDF ou des spécificités du projet.

6 Partie communes extérieures à l'immeuble.

6.1 Voirie et parking.

Les voiries et parkings extérieurs seront traités en béton armé ou en béton bitumineux.

6.2 Circulation piétons.

Elle sera conforme aux plans d'accessibilité de l'architecte et sera traités en béton armé ou en béton bitumineux.

6.3 Espaces verts.

La résidence sera livrée engazonnée et plantée suivant plan du paysagiste.

6.4 Piscine.

Le bassin, la douche, la pataugeoire et la plage seront réalisés conformément aux plans de l'architecte et aux normes en vigueur.

6.5 Local technique piscine et local jardin.

Ces locaux se situent en rez de jardin en mitoyenneté avec le logement privé qui sera mis à la disposition de l'employé de l'immeuble.

6.6 Eclairages extérieurs et signalétique.

Les parkings et les chemins piétons seront éclairés.

Une signalétique non lumineuse annoncera l'entrée et le nom de la résidence.

6.7 Clôtures

Une clôture d'une hauteur d'environ 1,80 m sera réalisée selon plans de l'architecte.

L'entrée de la résidence sera équipée d'un portail motorisé et d'un portillon piétons-visiteurs.

6.8 Réseaux divers.

L'alimentation en eau se fera par un branchement sur le réseau public jusqu'à un compteur général situé en limite de propriété.

L'alimentation générale en électricité se fera depuis le poste transformateur basse tension d'EDF du lotissement jusqu'à un coffret situé en limite de propriété.

Le raccordement des lignes téléphoniques se fera depuis le réseau FRANCE TELECOM passant sous la voie du lotissement jusqu'aux colonnes montantes dans les gaines palières pour la distribution des logements.

Les évacuations d'égouts seront raccordées sur les réseaux d'assainissement de la commune, passant sous la voie du lotissement.

Les eaux de pluies seront raccordées au réseau pluvial passant sous la voie du lotissement.

Fin de la notice descriptive de la résidence « SERENITYS CLUNY2 »

Sous toutes réserves de modifications techniques rendues nécessaires

Fait au Lamentin, le 10 Octobre 2016.