

# Le Clos de Samana

DESCRIPTIF DETAILLE

TRANCHE A

## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b><u>PREAMBULE</u></b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b><u>LOCALISATION</u></b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b><u>PRESENTATION GENERALE DE LA CONSTRUCTION</u></b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b><u>INFRASTRUCTURE</u></b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b><u>CARACTERISTIQUES DE LA CONSTRUCTION</u></b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b><u>TOITURE ET CHARPENTE</u></b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b><u>MENUISERIES EXTERIEURES</u></b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b><u>MENUISERIES INTERIEURES</u></b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b><u>ELECTRICITE</u></b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b><u>REVETEMENTS</u></b>	<b>9</b>
<b>11</b>	<b><u>PLOMBERIE &amp; SANITAIRES</u></b>	<b>11</b>
<b>12</b>	<b><u>BRANCHEMENT RESEAU DIVERS</u></b>	<b>12</b>
<b>13</b>	<b><u>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</u></b>	<b>12</b>

## 1 Préambule

---

La notice descriptive est établie avant la mise en œuvre des différents matériaux ou matériel énoncés. Les noms de marque et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre ou le niveau de qualité, sans pour cela être imposés.

La SARL CARA PROMOTION pourra y apporter des modifications en cas de force majeure, notamment changement de réglementation administrative, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement qualité insuffisante des matériaux et impératifs techniques la mettant dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier.

Toutefois les matériaux ou matériels de remplacement devront et seront toujours de qualité équivalente à ceux énoncés aux présentes.

Pour les logements équipés de climatisations ces appareils ont une garantie fabricant et installateur. Ils ne rentrent dans aucune garantie fournie par le promoteur qui ne pourra être tenu comme responsable pour aucun dysfonctionnement sur ces appareils et ce à aucun moment après la réception.

De même, il est précisé que les côtes et surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction et que la SARL CARA PROMOTION pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Le choix par le client de finition 2 ou 3 CARATS n'est possible que si l'immeuble n'a pas dépassé le stade de la réalisation de la toiture (mise en place de la couverture) au moment de la signature de l'acte de vente. Au-delà de cette étape les adaptations nécessaires pour les finitions 2 ou 3 CARATS seront étudiées au cas par cas. Elles pourront entraîner des frais supplémentaires en plus des budgets initiaux demandés pour les finitions 2 ou 3 CARATS.

## 2 Localisation

Le projet se trouve sur la parcelle cadastrée AL 720 à Remire Montjoly 97354 Guyane Française, route de Remire Montjoly.

## 3 Présentation générale de la construction

La construction comprend 26 logements et un local à destination de commerces et bureaux

- Bâtiment A : 8 logements en R+1
- Bâtiment B: 12 logements en R+2
- Bâtiment C : 6 logements en R+1
- Bâtiment D : locaux commerciaux en R+1

Une voirie intérieure desservant les logements avec 52 places de stationnement dont 3 accessible aux handicapés,

Quatre locaux techniques pour les comptages EDF et SGDE,

Un système d'assainissement collectif autonome par bâtiment comprenant une fosse toutes eaux dûment calibrées avec un système d'épandage adapté. Le local commercial sera raccordé à l'assainissement du bâtiment A.

Des espaces verts plantés d'arbustes dans les parties non construites côté parking, et non occupées par la voirie et les équipements techniques.

### 3.1 TABLEAU DE SURFACE

Bâtiment	Lot	Type	Etage	Séjour	Cuisine	Chambre 1	Chambre 2	Dégagement	Salle de bain	Mezzanine	Wc	Séchoir	Terrasse	Habitable	Totale	Jardinnet
A	1	T2	Rdc	16,83	7,50	11,85		2,07	5,65			1,66	20,20	45,56	65,76	154,00
A	2	T2	Rdc	16,83	7,50	11,85		2,07	5,65			1,66	15,80	45,56	61,36	135,00
A	3	T2	Rdc	16,83	7,50	11,85		2,07	5,65			1,66	15,80	45,56	61,36	136,00
A	4	T2	Rdc	16,83	7,50	11,85		2,07	5,65			1,66	20,20	45,56	65,76	140,00
A	5	T3	R+1	16,83	7,50	11,85		2,07	5,65	13,80		1,66	20,20	59,36	79,56	
A	6	T3	R+1	16,83	7,50	11,85		2,07	5,65	13,80		1,66	15,80	59,36	75,16	
A	7	T3	R+1	16,83	7,50	11,85		2,07	5,65	13,80		1,66	15,80	59,36	75,16	
A	8	T3	R+1	16,83	7,50	11,85		2,07	5,65	13,80		1,66	20,20	59,36	79,56	

Tableau mis à jour le 12 Février 2010

## **3.2 Description des logements**

### **3.2.1 Pour les T2 simple:**

Un séjour avec coin cuisine,  
Une salle d'eau équipée d'une douche, d'un lavabo et d'un wc,  
Un séchoir accessible par la cuisine  
Une chambre,  
Une terrasse côté salon,  
2 places de parking,  
Un jardinet en jouissance privative pour les rez de chaussée.  
*10 logements concernés*

### **3.2.2 Pour les T3 en mezzanine:**

Un séjour avec coin cuisine,  
Une salle d'eau équipée d'une douche, d'un lavabo et d'un wc,  
Un séchoir accessible par la cuisine  
Une chambre,  
Une pièce de 15 m<sup>2</sup> en mezzanine,  
Une terrasse côté salon,  
2 places de parking,  
*8 logements concernés*

## **4 Infrastructure**

---

### **4.1 Terrassements**

Défrichage du terrain, enlèvement des végétaux et décapage de la terre végétale pour mise à niveau de la plate forme de construction.  
Terrassement en pleine masse en terrain ordinaire pour la création de la plate forme de construction.  
Réemploi des terres stockées sur place pour remise en forme en fin de chantier, réglage autour de la construction, excédents éventuels stockés.

### **4.2 Fondations**

Fondation selon étude de sol et bureau d'étude technique.  
Chaînage murs et semelles de répartitions incorporés dans le béton.

## **5 Caractéristiques de la construction**

---

### **5.1 Ossature**

La structure est en béton armé, cela concerne :

- Les dallages, et dalles
- Les poteaux, poutres et chaînages rampants
- Les escaliers

## **5.2 Murs et cloisons**

### **5.2.1 Murs de façades en élévation**

En agglos de ciment label NF de 15 cm hourdés au mortier de ciment.  
Finition enduit taloché deux faces ;

### **5.2.2 Murs pignons**

En agglos de ciment label NF de 15 cm hourdés au mortier de ciment.  
Finition enduit taloché deux faces ;

### **5.2.3 Murs de distribution**

En agglos de ciment label NF de 15 cm ou 10 cm selon hourdés au mortier de ciment.  
Finition enduit taloché deux faces ;

## **5.3 Plafonds**

### **5.3.1 Logements sous dalle**

Pour les logements sous dalle, le plafond est de finition enduit de ciment taloché.  
Les plafonds des logements sous dalle sont à minimum 2,80 m de hauteur.  
Pose de tramichappe sous la chape des logements afin de renforcer l'isolation acoustique.

### **5.3.2 Logements sous toiture**

Pour les logements sous toiture, les faux plafonds sont en PVC posé horizontalement ou rampant selon les pièces.

**Plafond rampant** dans :

Mezzanine, Séjour.

**Plafond horizontal** dans :

Chambres 1 et 2, cuisine (sous mezzanine) salles d'eau, toilettes, dégagement.

## **5.4 Aménagement des mezzanines**

Réalisation d'un plancher bois sur poutres bois au dessus des chambres en limite de la cuisine,  
Pose d'une barrière bois entre le salon et la mezzanine,  
Pose d'un escalier en bois avec une main courante pour accéder aux combles.  
Equipement électrique 3 prises électrique, une prise téléphone et TV, un point lumineux en va et vient.

## **6 Toiture et charpente**

---

### **6.1 Charpente**

La charpente est traditionnelle composée de poutres entre murs porteurs.  
La planche de rive est rabotée, posée en applique sur le périmètre du toit.

### **6.2 Isolation Thermique**

Pose d'un polystyrène ou de laine de roche de 5 cm d'épaisseur sous les pvc plats et rampants logement et terrasse.

### 6.3 Couverture

Couverture en tôle ondulée acier pré laquée sur les deux faces, de tonalité claire afin d'optimiser le complexe d'isolation thermique posé sous toiture.

### 6.4 Gouttière et tuyaux de descente

Gouttières posées sur planche de rive de la toiture principale en bas de pente.

Evacuation par descente d'eaux en tuyaux, posée en applique sur les façades, rejet dans réseau VRD.

## 7 Menuiseries extérieures

### 7.1 Porte accès au logement

Portes pleines en bois à un vantail, y compris système de condamnation à 3 points pour portes d'entrées. Imposte ventilant.

### 7.2 Imposte baie vitrée ventilant bois

Imposte en bois de Guyane ventilant de 90 cm x 220 cm dans les salons.

### 7.3 Calepinage menuiserie Aluminium

Les menuiseries extérieures sont des Jalousies ventilant aluminium anodisé blanc avec des lames de verre pivotantes y compris système de commandes adaptées. Sauf pour la baie vitrée qui est une porte coulissante 3 vantaux.

Localisation	Code	N° Logement Dimensions cm	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8
			rdc	rdc	rdc	rdc	r+1	r+1	r+1	r+1
Chambre T2 Pignon Rdc	V1	140x70	1			1	1			1
Toutes chambres	V2	220x90	1	1	1	1	1	1	1	1
Toutes cuisines	V3	45+105x130	1	1	1	1	1	1	1	1
Chambre T3 avec Mezzanine Pignon	V4	180X70					1			1
Salle d'eau T2 et T3 avec mezzanine	V8	120x50	1	1	1	1	1	1	1	1
Baie Vitree 3 vantaux coulissant	V9	250x220	1	1	1	1	1	1	1	1
Mezzanine	V10	80x350					2	2	2	2

*Dimensions dans la limite des tolérances des maçonneries*

Finition 1 Carat :

Pour les rez de chaussée toutes les ouvertures aluminium sont fermées par un volet roulant manuel (sauf salle de bain).

Finition 2 Carats :

Pour les rez de chaussée toutes les ouvertures aluminium sont fermées par un volet roulant électrique (sauf salle de bain).

Finition 3 Carats :

Pour les rez de chaussée toutes les ouvertures aluminium sont fermées par un volet roulant électrique (sauf salle de bain).

Pour tous les étages, toutes les ouvertures aluminium sont doublés d'une moustiquaire.

### 7.4 Garde au corps

Les gardes au corps sont composés à la fois :

- en béton finition enduit de ciment deux faces
- en acier peint remplissage bois de Guyane

## 8 Menuiseries intérieures

---

### 8.1 Cuisine aménagée

Tous les logements ont une cuisine aménagée. La cuisine diffère selon le niveau de finition 1 Carat et 2 ou 3 Carat. Vous pourrez sélectionner les couleurs des portes et du plan de travail.

Toute fois nous vous laissons la possibilité de sélectionner d'autres cuisines parmi nos partenaires. (Cf. Options). Si cette demande intervient après la mise en place des prises et adductions d'eau nous vous demanderons un budget d'environ 250 € pour modifier l'implantation électrique et plomberie.

#### 8.1.1 Finition 1 Carat :

La cuisine est composée de :

Un plan de travail avec réservation pour évier simple bac et plaque de cuisson.

Sous plan de travail :

- Un placard de rangement,
- Une réservation pour le four.
- Un meuble placard fin épices
- Une double porte sous évier,
- Un meuble tiroir et placard

Dessus le plan de travail :

- Un placard double porte

Une tablette au dessus du muret

#### 8.1.2 Finition 2 Carats:

La cuisine est composée de :

Un plan de travail avec réservation pour évier simple bac et plaque de cuisson.

Sous plan de travail :

- Un placard standard,
- Une réservation pour four + range grille
- Un meuble placard fin épice
- Un placard double porte sous évier.
- Un meuble tiroir et placard.

Dessus le plan de travail :

- Un meuble deux portes,

Plan de travail sous bar :

- 3 placards simples.

Une tablette au dessus du muret

## **8.2 Meuble de salle de bain**

Pour les finitions 2 et 3 Carats un meuble de salle de bain composé de :

- Un bloc Double porte et tiroirs largeur 1,5 ml blanc,
- Un Evier plan de travail en céramique,
- Une grande vitre,
- Un retour menuiserie bois assortit au placard supportant deux spots.

## **8.3 Bloc porte**

Finition 1 Carat :

Bloc portes sur cadres, panneaux à âme alvéolaire 90 cm x 210 cm dans les chambres et les salles d'eaux y compris accessoires et systèmes de condamnation adaptés,  
Poignées ton alu champagne.

Finition 2 Carats :

Bloc portes sur cadres, panneaux à âme post formée 90 cm x 210 cm dans les chambres et les salles d'eaux y compris accessoires et systèmes de condamnation adaptés,  
Poignées ton alu champagne.

Finition 3 Carats :

Bloc portes sur cadres, panneaux pleins en bois 90 cm x 210 cm dans les chambres et les salles d'eaux y compris accessoires et systèmes de condamnation adaptés,  
Poignées ton alu champagne,

## **9 Electricité**

---

Installation conforme aux normes en vigueur, de type encastrée y compris câblage, fourreaux et appareillage.

Tableau d'abonné y compris les liaisons équipotentielles principales et secondaires, protection à la terre par prise de terre.

Le nombre et le type d'équipement par pièces est conforme à la norme 15/100.

Finition 1 Carat et 2 Carats:

Appareillage de type Legrand gamme Neptune.

Finition 3 Carats :

Appareillage de type Legrand gamme Céliane.

## **10 Revêtements**

---

### **10.1 Revêtements horizontaux**

Finition 1 Carat :

A disposer au choix du client (hors terrasses) sous respect du budget 14 € du m<sup>2</sup> à l'intérieur des logements, carrelages 30X30 et plinthes coupées dans carrelage posées à joint droit.

Finition 2 Carats:

A disposer au choix du client (hors terrasses) sous respect du budget 18 € le m<sup>2</sup> à l'intérieur des logements, carrelage type 30X30 et plinthe coupées dans carrelage posées à joint droit.

Finition 3 Carats:

A disposer au choix du client (hors terrasses) sous respect du budget 22 € le m<sup>2</sup> à l'intérieur des logements, carrelage type 40X40 et plinthe coupées dans carrelage posées à joint droit.

Pour les extérieurs et parties communes, grès cérame 30x30 de couleur beige.

## **10.2 Revêtements verticaux, faïences**

### **10.2.1 Salles d'eau**

Finition 1 Carat :

Faïences au choix du client sous respect du budget prévu au contrat.

T2 T3: 9,0 m<sup>2</sup> avec un budget de 16 € le m<sup>2</sup>

Finition 2 Carats:

Faïences au choix du client sous respect du budget prévu au contrat.

T2 T3: 1,80 m sur tous les murs avec un budget de 20 € le m<sup>2</sup> y compris baguettes horizontales et verticales

Finition 3 Carats:

Faïences au choix du client sous respect du budget prévu au contrat.

T2 T3: 1,80 m sur tous les murs avec un budget de 22 € le m<sup>2</sup> y compris baguettes horizontales et verticales

### **10.2.2 Cuisine**

Finition 1 Carat:

Faïences au choix du client sous respect du budget prévu au contrat.

T2 T3: 2,6 m<sup>2</sup> avec un budget de 16 € le m<sup>2</sup>

Finition 2 Carats:

Faïences au choix du client sous respect du budget prévu au contrat.

T2 T3: 3,5 m<sup>2</sup> sur tous les murs avec un budget de 20 € le m<sup>2</sup> y compris baguettes horizontales et verticales

Finition 3 Carats:

Faïences au choix du client sous respect du budget prévu au contrat.

T2 T3: 3,5 m<sup>2</sup> sur tous les murs avec un budget de 22 € le m<sup>2</sup> y compris baguettes horizontales et verticales

### **10.2.3 Revêtements verticaux peinture**

Pièces sèches et humides:

Peinture glycérophtalique satinée blanche.

Menuiseries extérieures:

Couche d'impression et couches de produit insecticide et fongicide sur menuiseries extérieures bois, passes de toit, charpente apparente et planche de rive.

Menuiseries intérieures:

Application de peinture glycérophtalique, finition satinée blanche.

## **11 Plomberie & Sanitaires**

---

### **11.1 Production d'eau chaude**

Chauffe eau électrique de 50 litres individuel par logement. Chauffe eau solaire sur demande.

### **11.2 Plomberie**

Installation de plomberie eau froide et chaude pour alimenter les logements et les communs depuis les comptages individuels.

Canalisations encastrées sous fourreaux, y compris nourrices avec vannes d'arrêt.

### **11.3 Sanitaires**

Appareils sanitaires complets équipés de robinetterie avec mitigeur dans tous les logements.

#### **11.3.1 Salle d'eau avec wc :**

Finition 1 Carat :

Un lavabo de type suspendu sur semi colonne,

Un wc à chasse basse complet,

Une douche avec bac céramique et douchette avec flexible,

Finition 2 et 3 Carats

Un meuble de salle d'eau (Cf. Menuiserie)

Un wc à chasse basse complet,

Une douche avec bac céramique et douchette avec flexible,

#### **11.3.2 Séchoir :**

Evacuation pour lave linge,

Robinet pour lave linge.

#### **11.3.3 Terrasse séjour**

Robinet de puisage et bonde d'évacuation pour les logements rez de chaussée.

#### **11.3.4 Cuisines**

Finition 1 Carat :

Un évier simple bac avec égouttoir et mitigeur,

Un robinet et évacuation pour lave vaisselle.

Finition 2 Carats :

Un évier un bac et demi avec égouttoir et mitigeur,

Un robinet et évacuation pour lave vaisselle.

## 12 Branchement réseau divers

---

### 12.1 Eau

Raccordement du logement au service concessionnaire de l'eau (SGDE).  
L'abonnement et le compteur sont à votre charge.

### 12.2 Téléphone / Electricité

Raccordement du logement au service concessionnaire du téléphone (Orange).  
Raccordement du logement au service concessionnaire de l'électricité (EDF).

### 12.3 Eaux vannes et eaux usées

Captage par canalisation PVC et rejet dans fosse conforme aux recommandations de la CCCL. Chaque bâtiment dispose de son propre épandage et de sa fosse.  
Le bâtiment commercial est raccordé au système d'assainissement du bâtiment A.

## 13 Aménagements extérieurs

---

### 13.1 Desserte / parkings

La construction est desservie par une route communale de 8m de large.  
Zone de stationnement de 52 places numérotées dont 3 accessibles aux handicapés.  
Le bâtiment commercial dispose de sa propre surface de parking.

### 13.2 Clôtures

Grillage simple torsion h=180 cm en pourtour des jardinets.  
Grillage simple torsion h=180 cm sur le pourtour de la résidence hors parking.

### 13.3 Divers

Une Boite aux lettres par appartement

### 13.4 Escaliers

Rampes et main courante en aluminium laqué de couleur claire.

### 13.5 Communs

Antenne TV y compris parabole collective par immeuble pour le satellite et l'hertzien,  
Bornes pour l'éclairage des abords et des accès, y compris commande par minuterie sur le tableau des communs,  
Point lumineux des escaliers,  
Assainissement épandage et fosse.