

DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

VILLE DE FORT DE FRANCE



# *Le Condorcet*

30 appartements sis avenue Condorcet – 97200 FORT DE FRANCE

---

## NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE APPARTEMENTS

---

Philippe ZAFFRAN Architecte  
Architecte d.p.l.g.

Version 2 – Oct. 2018

## DESCRIPTION DU PROJET

L'immeuble comprendra 6 niveaux. Il sera constitué par :

- un sous-sol avec 24 places de parking
- un rez-de-chaussée
- 4 étages : du RDC au R+4, chaque étage comprendra 1 Apt T1, 3 Apt T2 et 2 Apt T3  
Soit un total de 30 appartements.

Tous les niveaux sont desservis par une cage d'escalier et un ascenseur.

### **Accès**

- L'accès à la résidence se fera par le parking aérien situé sur la façade du bâtiment côté pignon Condorcet, avec un portail télécommandé pour l'accès véhicules et un portillon avec digicode pour l'accès piétons.

### **Stationnement**

Les voies et places de stationnement seront :

- En béton balayé ou en bitume, délimitées par un marquage au sol pour le parking aérien,
- En béton, délimitées par un marquage au sol pour le parking couvert.

Il est prévu de réaliser 55 places de stationnements (24 places couvertes en partie sous-sol de l'immeuble et 31 places en extérieur dont 2 places pour le stationnement handicapés).

Chaque appartement possédera au minimum une place de stationnement privative.

Les places de parking ne sont pas prévues boxables.

### **Espaces verts**

De nombreux massifs fleuris seront plantés de part et d'autre de l'accès au bâtiment au niveau du rez-de-chaussée.

L'ensemble du terrain appartenant à la copropriété sera engazonné.

Sur l'espace situé entre le bâtiment et la route Condorcet, un projet d'espace vert comprenant de l'engazonnement, arbustes et arbres sera réalisé. Tous les jardins privatifs au rez-de-chaussée seront munis d'un robinet d'arrosage. Un robinet d'arrosage est prévu dans les espaces communs paysagers.

L'espace ludique situé en fond de parcelle façade nord sera clôturé sur sa façade principale côté parking résidence et sera équipé d'un portillon. Trois bancs seront installés.

### **Clôtures**

- Une clôture fermera l'enceinte de la résidence.

## **RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

Tous les réseaux de desserte de l'opération seront réalisés enterrés, selon les prescriptions des services concessionnaires.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront collectées en pied de chutes au moyen de regards et ouvrages bétonnés de sections appropriées, puis évacuées dans le réseau EP existant situé en bordure de la route.

Les eaux de ruissellement des parkings seront collectées avant renvoi dans le réseau d'eaux pluviales.

### **EDF**

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau EDF situé en bordure de la route.

### **ORANGE ou tout autre fournisseur et câble TV**

L'opération sera raccordée sous fourreaux, conformément aux normes, au réseau situé en bordure de la route.

### **Eau potable**

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau situé en bordure de la route.

### **Assainissement**

L'opération sera raccordée en souterrain au réseau tout à l'égout situé en bordure de la route.

## **NORMES ET RÉGLEMENTATION**

Les ouvrages seront exécutés conformément aux prescriptions des D.T.U. et des normes et règlements en vigueur dans le département.

- Règles Eurocode et règles B.V. ANTILLES
- Code de la Construction et de l'Habitation

Le bâtiment sera anticyclonique et parasismique.

Les travaux de construction seront surveillés par un Bureau de Contrôle.

## **INFRASTRUCTURE**

### **Terrassements**

- En pleine masse et en déblais sous le bâtiment avec évacuation des terres excédentaires. Protection des ouvrages et remblais derrière les murs enterrés réalisés en béton avec collecte des eaux de ruissellement en pied de talus.

### **Fouilles**

- Sur plateformes en déblais.
- En puits et filantes suivant les fondations. En rigoles pour les canalisations.

## **Fondations**

- Fondations seront réalisées selon les préconisations du géotechnicien et les plans du bureau d'étude béton.
- Fondations par semelles isolées et longrines ou semelles filantes sur sol compacté. Dalle basse en béton armé sur forme de pente ou vide sanitaire.

## **Ossatures et murs des sous-sols**

- Murs périmétriques seront réalisés en béton armé ou tout autre procédé assurant la stabilité des mitoyens.
- Poteaux et murs de refend en béton.

## **Planchers (conforme à l'étude béton)**

- Le plancher du parking sera en béton armé.

# **SUPERSTRUCTURE**

## **Ossature et murs (conforme à l'étude béton)**

- Murs porteurs et refends en béton armé banché.
- Murs extérieurs en béton armé.
- Murs intérieurs porteurs de 16 cm lorsqu'ils sont en séparatifs de logement pour assurer l'isolation acoustique et de 16 cm dans les autres cas.
- Certains petits éléments pourront être réalisés en agglo de 10 ou 15 cm.
- Cloisons intérieures de type Placostil de 72 mm avec une laine minérale.
- Les cloisons des douches seront hydrofuges.

## **Planchers (conforme à l'étude béton)**

- Les planchers seront en béton armé de 18 cm d'épaisseur minimum.
- Dans les appartements ils recevront une chape de 4 cm plus carrelage. Cette chape sera réalisée sur un isolant phonique de type ASSOUR V.
- Les planchers seront exécutés sur un coffrage soigné ou des prédalles.

## **Faux plafond**

Pour solutionner des contraintes techniques, nous sommes amenés à réaliser des faux plafonds :

- Les plafonds des salles d'eau et des WC seront traités en placo hydrofuge simple peau avec isolant phonique, laissant une hauteur de 2,35 m environ.

## Toiture

### **Toiture terrasse**

- La toiture terrasse située au-dessus de la circulation du dernier niveau sera en béton armé avec forme de pente et étanchéité multicouche et complexe isolation thermique. Cette terrasse accessible depuis un espace technique situé au-dessus de l'ascenseur permettra l'entretien des panneaux solaires.

### **Charpente – couverture**

- La couverture sera réalisée en tôle de couleur vert (conforme au PC) avec protection aux normes Antilles.

#### Fermettes américaines

- La charpente sera constituée en fermette de sapin du Nord assemblée par connecteurs galvanisés. A l'intérieur, elle sera revêtue par un faux plafond en plaque de plâtre avec une isolation en laine de roche. L'épaisseur de la laine de roche sera conforme aux préconisations EDF.
- A l'extérieur, elles seront habillées en sous-face d'un faux plafond en lambris PVC blanc qualité extérieure.

En rive, une planche en sapin du nord classe 4 rabotée et peinte sera posée.  
Les gouttières et descentes EP seront en PVC ou aluminium raccordées au réseau EP.

#### Charpente traditionnelle

- Les auvents situés sur la façade avant et les auvents situés sur la façade arrière, ainsi que sur certaines zones des appartements en R+4, seront réalisés en charpente traditionnelle en sapin du nord classe 4 rabotée et prête à peindre.

#### Eléments décoratifs

- Les lambrequins décoratifs seront réalisés conformément au plan de l'architecte.

### **Étanchéité**

- Étanchéité enterrée avec drain et protection pour les voiles enterrés.
- Multicouche en toiture-terrasse.
- Monocouche avec polyane et feutre pour les terrasses carrelées des appartements.
- Les balcons des chambres recevront une équerre d'étanchéité.
- Les sols des salles de bains seront traités y compris la remontée en étanchéité liquide.

## MENUISERIE - SERRURERIE - METALLERIE

### **Menuiseries extérieures – vitrerie – sécurité**

#### Sur les terrasses

- Baie vitrée coulissante en aluminium laqué à 2 ou 3 vantaux avec volet roulant dans coffre aluminium laqué pour les séjours et les chambres (cf. aux plans de vente).

#### En façade

- Fenêtre ouvrant à la française en aluminium laqué blanc ou PVC avec volets battants en aluminium laqué ou bois dans les chambres. Toutes les fenêtres et baies vitrées de chambres seront équipées de double vitrage clair.

#### Sur coursives et façades

- Jalousie en aluminium laqué blanc avec vitrage dépoli pour les salles d'eau.

#### Dans la cage d'escalier

- Jalousie en aluminium laqué blanc avec vitrage clair.

#### En toiture

- Porte métallique laquée tôle une face entre la toiture terrasse et la zone technique.

#### Pour le hall d'entrée

- Ensemble menuisé en aluminium laqué constitué d'une grille fixe toute hauteur et d'une porte d'entrée composé d'un élément semi fixe et d'un ouvrant.  
L'ensemble sera réalisé conformément au dessin de l'architecte.

#### Local poubelles

- Porte métallique coulissante laquée, tôle une face côté avenue Condorcet.
- Porte métallique battante à clé côté intérieur résidence.

### **Stores**

- Les terrasses seront pourvues de stores bannes ou bannettes à projection, toiles renforcées et traitées dans la masse.

### **Menuiseries bois**

- Portes palières acoustiques blindées à âmes pleines avec traitement IFH et serrure trois points, judas et signalétiques (N° de l'appartement).
- Portes intérieures isoplanes de type postformé avec huisseries bois peintes avec traitement IFH. Toutes les portes des salles d'eau et WC seront détalonnées de 2 cm.
- Portes de gaines techniques intérieures et extérieures en médium hydrofuge peintes.
- Plateau de bar en bois exotique vernis.
- Portes de placards coulissantes (suivant implantation sur plans). Il n'est pas prévu d'aménagement intérieur
- Toutes les portes des parties communes seront coupe-feu ½ heure avec ferme porte.

### **Quincaillerie - Serrurerie**

- Elles seront de bonne qualité : garnitures des portes intérieures dans la gamme des fournisseurs de type BEZAULT ou équivalent.

### **Métallerie**

#### Garde-corps et mains courantes

Les garde-corps et mains courantes seront en aluminium laqué, ils seront réalisés suivant le dessin de l'architecte.

#### Ventelles sur façade

Lames anti-pluie en bois ou aluminium laqué gris anthracite, positionnés fixés dans un cadre aluminium entre deux poteaux en bois ou aluminium

#### Fermeture cellier

Constituée d'un panneau en lame anti-pluie en bois ou en aluminium

# REVÊTEMENTS DE SOL ET DE MUR

## Revêtements de sol

- Il est prévu un revêtement carrelage grés émaillé de 40 x 40 - U3 P3 dans toutes les pièces habitables (sauf chambres), terrasses et parties communes intérieures.
- Dans les chambres, le sol sera revêtu de lame LVT sur isolant phonique avec plinthes bois.
- Plinthes carrelées assorties pour tous espaces carrelés.
- Pour les salles de bain, le sol sera revêtu d'un carrelage.
- Nez de marche pour les escaliers des parties communes.
- Pose d'un isolant phonique sous la chape des carrelages dans tous les appartements.

## Revêtements verticaux

Les revêtements verticaux seront constitués de faïence toute hauteur dans les salles d'eau dans l'emprise de la douche.

# PLOMBERIE - SANITAIRES

## Comptage

Il est prévu un compteur d'eau général.

Chaque appartement sera équipé d'une vanne de coupure générale après compteur. Une vanne de coupure générale sera également disposée en pied de colonne dans la gaine technique sur palier.

Le réseau de distribution d'eau potable sera protégé en amont par un filtre à tamis, antibélier, des clapets antipollution.

## Eaux usées - Eaux vannes - Eaux pluviales

- Canalisations en PVC. de sections appropriées.
- Siphons de sol situés sur les terrasses.

## Eau froide - Eau chaude

- Canalisations de type PER et/ou cuivre y compris robinets de barrage.
- Chaque logement sera équipé d'un chauffe-eau solaire individuel (capteur solaire avec ballon) situé sur la toiture.  
Dans les T3 le chauffe-eau sera positionné dans les celliers situés sur les terrasses.  
Dans les T2 le chauffe-eau sera positionné dans le cellier situé à côté de la cuisine.  
Dans les T1 le chauffe-eau sera positionné dans le placard technique.
- Tous les appareils seront alimentés en eau froide et eau chaude sauf les WC et les lave-mains.

## Appareillage

- Tous les appareils seront de couleur blanche.
- WC avec double abattant rigide.
- Lave-main dans les WC indépendants.
- Mitigeurs pour les appareils sanitaires (vasque, douche).
- Meuble sous plan vasque avec miroir dans les salles d'eau.
- Douches à l'italienne avec siphon de sol en inox à glissière et porte vitrée pour fermer la cabine.

- Il est prévu des attentes (PVC et cuivre) pour la mise en place d'un évier, d'un lave-linge et d'un lave-vaisselle (appareils non fournis). Les studios ne disposent pas d'attente pour le lave-vaisselle.
- Deux robinets de puisage dans les communs : 1 dans le « local ménage », 1 dans le local poubelles (avec cadenas).

## **VMC**

- Toutes les salles d'eau et WC non ventilés naturellement seront équipés d'une ventilation mécanique contrôlée.
- Les cuisines des studios seront équipées d'une ventilation mécanique contrôlée.

## **PEINTURE**

### **Peintures intérieures**

- L'ensemble des murs ainsi que les plafonds recevront avant peinture un enduit projeté permettant une finition lisse.
- Les plafonds recevront une peinture acrylique mate.
- Les murs recevront une peinture acrylique satinée.
- Les plateaux bar seront vernis.
- Toutes les menuiseries bois recevront une peinture satinée.
- Les éléments de serrurerie seront laqués après dérochage ou en aluminium laqué.

### **Peintures extérieures**

- L'ensemble des façades recevra une imperméabilisation de type I3.
- Les façades exposées recevront un complément d'étanchéité notamment au droit des joints et des reprises en maçonnerie ainsi que sur les encadrements des menuiseries extérieures.
- Les éléments de charpente bois apparents (poteaux, consoles, pannes, planches de rive etc.) seront lazurés ou peints.

## **Bardage**

Une partie des façades sera revêtue d'un bardage en lames composites suivant coloris PC et plans architecte

## **ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION**

### **Électricité**

#### *Distribution*

- L'installation sera de type encastré et réalisée conformément aux normes en vigueur.
- La mise à la terre et les liaisons équipotentielles seront réalisées par ceinturage de la construction au niveau des fouilles.

### **Origine des installations**

- Coffret de sectionnement au point de livraison EDF en pied de colonne pour l'alimentation des tableaux d'abonnés.
- Tableau des services généraux avec départ protégé par disjoncteur pour alimenter les parties communes : ascenseur, éclairage extérieur, les circulations, les sas, le portail électrique, le portillon.
- Tableaux d'abonnés : les coffrets seront de conception modulaire avec protection des départs par disjoncteur, ils seront équipés suivant les recommandations Promotélec.



## **Appareillage**

- Appareillage "Legrand" ou similaire.
- Les niveaux d'éclairage seront conformes aux recommandations relatives à l'éclairage des immeubles d'habitation rédigées par l'AFE.

### **Les parties communes**

- Les parties communes seront livrées avec les luminaires de type hublot. Elles seront commandées par détecteur de présence :
  - Escaliers
  - Hall d'entrée
  - Sas
  - Circulations
  - Local ménage
  - Local poubelles
- Les parkings couverts seront livrés avec des luminaires de type PARK, ils seront commandés par détecteurs de présence.
- Les parkings aériens seront livrés avec projecteurs par interrupteurs crépusculaires associés à un interrupteur horaire à programme journalier et hebdomadaire avec réserve de marche.

### **Les parties privatives**

- Les appartements seront livrés avec des douilles DCL (lampes non fournies).
- Les salles d'eau seront équipées de spots de type classe 2.

## **Eclairage de sécurité**

- Un éclairage de sécurité positionné conformément à la réglementation sera installé. Il sera assuré par des blocs autonomes de balisage.

## **Téléphone**

Chaque appartement sera équipé de joncteurs installés dans le séjour, les chambres.

## **Télévision**

- Les mâts, antennes et amplificateurs, permettant la réception des signaux hertziens, seront installés conformément à l'arrêté du 27 mars 1993 et selon les recommandations de la publication U.T.E. C90-125.
- Il sera également installé une parabole permettant la réception de Canal satellite.
- Les canalisations des descentes comprendront les boîtes de répartition et dérivation aux différents niveaux.
- La distribution sera réalisée en étoile par câble coaxial faible perte et séparée physiquement des câbles courants forts.
- Les prises TV + RD à deux sorties séparées seront de même série que l'appareillage courant fort (séjour et chambre parents).
- Il sera prévu une gaine avec coude pour remontée en attente entre l'extérieur et la gaine technique du rez-de-chaussée.
- Le précâblage sera en attente de la fibre optique dans les parties communes.

## **Portier audio**

- Un portier relié au visiophone des appartements sera installé à l'entrée de la résidence type digicode avec commande digitale sur le portillon d'accès piéton et sur la porte d'accès au hall d'entrée.

## **DIVERS**

### **Ascenseur**

- Ascenseur PMR sans local machinerie 630 kg ou 8 personnes 6 arrêts / 6 accès.
- Cabine de 1.10x1.40x2.20 mht accessible aux handicapés. Finition laquée.
- Plancher avec revêtement en marbre de synthèse ou équivalent.
- Main courante, dispose horizontalement sur la paroi arrière, en acier inoxydable finition brossée.
- Faux plafond lumineux et polycarbonate.

### **Commande et signalisation**

- Bandeau de commande en acier inox finition brossée.

### **Sonnerie**

- Chaque appartement possédera une sonnette carillon.

### **Contrôle d'accès**

- Chaque appartement possédera un visiophone relié au portier de rue situé à l'entrée de l'immeuble au RDC.
- Le portillon extérieur commun à l'ensemble résidentiel sera commandé par un digicode côté extérieur et par un bouton poussoir côté intérieur (parking).
- Le portail motorisé battant 2 vantaux sur rue pour les véhicules sera commandé également par un digicode et par télécommande.
- Il sera fourni deux télécommandes par appartement.
- La porte basculante métallique motorisée fermera le parking sous-sol et sera commandée par des télécommandes (2 par appartement)

### **Boîte à lettres**

- Chaque appartement possédera une boîte aux lettres aux normes située au niveau de l'entrée de la résidence à proximité du portillon.

### **Poubelles**

Un espace sera réservé pour l'emplacement des containers poubelles à côté du portillon d'accès.

Il possédera un robinet de puisage, un siphon de sol et un éclairage.

### **Climatisation**

- Chaque chambre d'appartement sera climatisée par un appareil de classe A++ de puissance adaptée de type split system.
- La pose d'un climatiseur à l'initiative d'un acquéreur devra respecter quant à son emplacement extérieur le règlement de copropriété.

### **Hall d'entrée**

- Une décoration qualitative sera réalisée sol, mur et plafond selon proposition de l'architecte.

### **Signalétique**

La résidence sera pourvue d'une signalétique.

Il est prévu une signalétique pour les places de parking, les boîtes à lettres, les appartements et les gaines techniques palières.

**FIN DE LA PRESENTE NOTICE DE VENTE**

-