ODYSSEE GROUP

ENSEMBLE, BATISSONS L'AVENIR



DESCRIPTIF TECHNIQUE SOMMAIRE LOGEMENTS

Résumé

Un descriptif technique sommaire est un document qui détaille les caractéristiques techniques et les spécifications de construction d'un bien immobilier, servant à informer les acheteurs potentiels et à garantir la transparence lors de transactions immobilières.

Ce document est essentiel pour définir clairement les engagements du promoteur et assurer la conformité aux normes de construction.

Résidence ITHACA

ODYSSEE GROUP
ENSEMBLE, BATISSONS L'AVENIR

12 Lotissement Les Balisiers – 97354 Rémire Montjoly

Sommaire

1 Introduction 3

1.1 Préambule 3

1.2 Présentation du projet et des objectifs du descriptif 4

1.3 Plan de situations et limites 5

2 Description Générale des Bâtiments 6

2.1 Type de bâtiment 6

2.2 Nombre d'étages 6

2.3 Nombre de pièces 6

2.4 Dimensions 6

3 Terrassement 7

4 Fondations et Gros Œuvre 7

4.1 Type de fondations utilisées 7

4.2 Matériaux de construction pour les murs, plafonds et cloisons 7

4.2.1 Élévations 7

4.2.2 Plafonds 7

4.2.3 Cloisons 7

4.3 Escalier 7

4.4 Description de la charpente, des couvertures et des gouttières 8

4.4.1 Charpente 8

4.4.2 Couvertures 8

4.4.3 Gouttières et descentes 8

5 Aménagements Extérieurs et Ouvrages Divers 8

5.1 Description Terrasse 8

5.2 Accès 8

5.3 Clôtures et Portail 8

5.4 Espaces verts 9

5.5 Boites aux lettres 9

5.6 Équipements annexes 9

5.7 Traitement eaux usées 9

5.8 Annexes privatives 9

5.8.1 Parkings intérieurs en sous-sol (R-1) 9

5.8.2 Jardins privatifs 10
5.9 Parkings extérieurs et Équipements 10
5.10 Parties communes 10
5.10.1 Parties communes intérieures 10
5.10.2 Parties communes extérieures 11
6 Aménagements Intérieurs logements 11
6.1 Cuisine 11
6.2 Aménagements rangements 11
6.3 Climatisation 12
7 Menuiseries et Fermetures 12
7.1 Menuiserie Aluminium Logement 12
7.1.1 Fenêtre 12
7.1.2 Séjour 12
7.2 Menuiserie Bois 12
7.2.1 Porte extérieure logement 12
7.2.2 Porte Intérieure logement et commerce 12
8 Installations Techniques 12
8.1 Installation électrique 12
8.2 Comptage électrique 13
8.3 Plomberie et sanitaire 13
8.3.1 Distribution d'eau froide 13
8.3.2 Distribution d'eau chaude 13
8.3.3 Évacuations 13
8.3.4 Branchements en attente 13
8.3.5 Appareillage 14
9 Finitions Intérieures 14
9.1 Revêtements de sols et murs 14
9.2 Revêtements peinture 14
10 Divers et autres dispositions 15
10.1 Divers 15
10.2 Dispositions contractuelles 15
10.3 Autres dispositions 15
11 Signatures 16

1 Introduction

1.1 Préambule

La SAS ODYSSÉE GROUP, promoteur immobilier, représentée par Mr Brice CHAUMET, spécialisée dans la maîtrise d'ouvrage, en partenariat avec ARCHITTUDE, dessinateur architecte, vous propose la conception et la construction de votre maison.

Les travaux seront réalisés conformément aux normes, règlements et recommandations en vigueurs à la date des travaux et notamment ceux concernant l'urbanisme, les règles de constructions, l'hygiène et la sécurité.

Il est toutefois précisé que pour des raisons évidentes de climatologie, les règles thermiques et acoustiques métropolitaines ne sont pas applicables aux Antilles Guyane.

La nouvelle réglementation RTAA DOM sera toutefois prise en compte.

Le présent document décrit de manière sommaire les principes retenus pour la réalisation de l'ouvrage.

La notice est établie avant la mise en œuvre des différents matériaux énoncés. Les noms de marque et les différences concernant les éléments d'équipement ou les matériaux ne sont indiqués que pour définir le genre ou le niveau de qualité.

La SCCV ITHACA pourra apporter des modifications en cas de force majeure, notamment le changement de règlementation 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 disposition à l'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.

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 SCCV ITHACA pourrait être amenée à modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Information :

La SCCV ITHACA informe que le présent dossier de permis de construire, ne constitue en aucune manière des plans d'exécution.

Les éléments portés dans le dossier sont à titre indicatifs.

1.2 Présentation du projet et des objectifs du descriptif

Localisation du projet :

Parcelles de terre de **7 055 m²** pour le Lot 02 – **Bâtiment A** et **Bâtiment B**, détachées de la parcelle mère cadastrée AS282, située 3273, Route d'Attila Cabassou à Rémire Montjoly.

Descriptif sommaire du projet et ses objectifs :

Réalisation d'un ensemble immobilier comprenant :

- **Bâtiment A** : usage mixte (bureaux + logements) en R+2 + R-1
- **Bâtiment B** : logements collectifs en R+2

Le projet a été conçu selon une logique :

- **Ventilation naturelle traversante**
- **Protection solaire (débord de toiture, orientation)**
- **Intégration paysagère tropicale**
- **Gestion des eaux pluviales adaptée au climat équatorial**

Les objectifs principaux du descriptif technique sommaire dans le cadre d'un compromis de vente incluent :

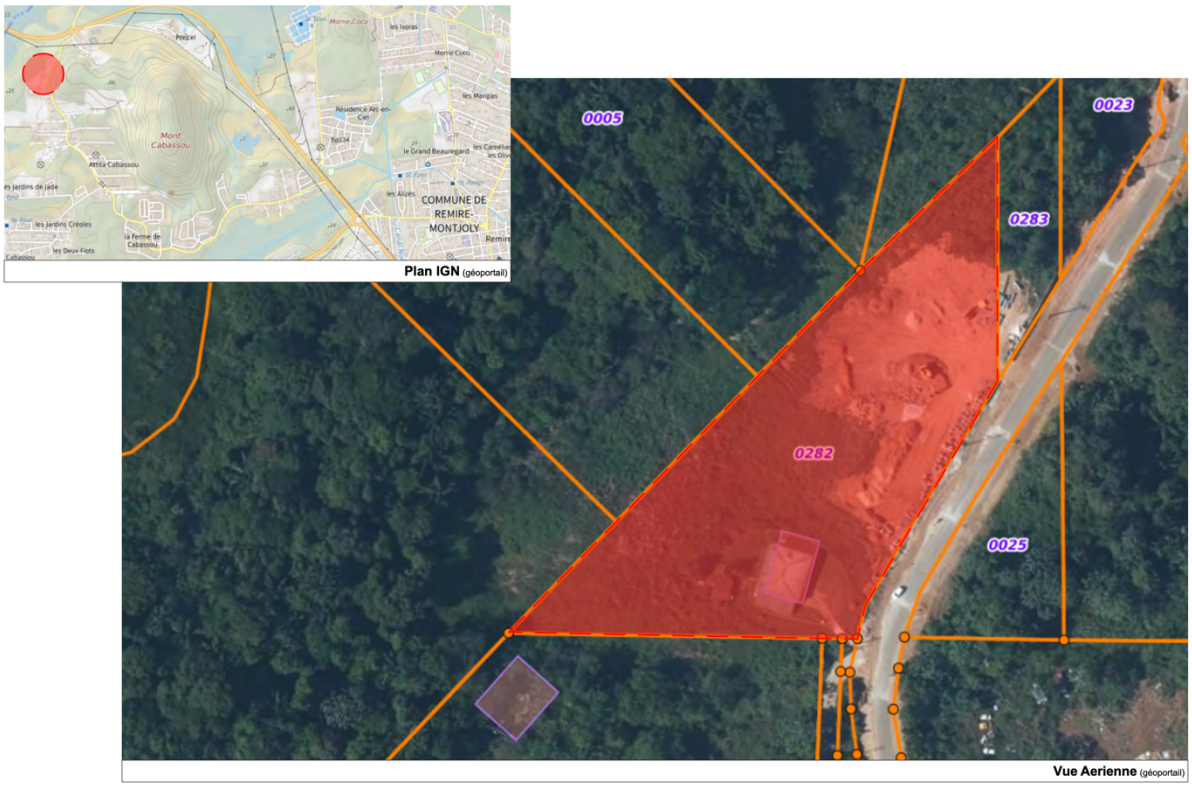
- **Clarifier les détails techniques :** Fournir une description détaillée des caractéristiques techniques de la construction, y compris les matériaux utilisés, les méthodes de construction, et les finitions.

- **Assurer la transparence :** Présenter toutes les informations nécessaires aux acheteurs potentiels pour qu'ils comprennent exactement ce qu'ils achètent, y compris les installations et équipements inclus.

- **Faciliter la conformité réglementaire :** S'assurer que les caractéristiques de la villa sont en conformité avec les normes locales et nationales de construction, de sécurité, et d'efficacité énergétique.

- **Servir de référence contractuelle :** Le descriptif sert de référence dans les documents légaux, comme le compromis de vente, en définissant clairement les engagements du promoteur envers l'acheteur.

1.3 Plan de situations et limites





2 Description Générale des Bâtiments

2.1 Type de bâtiment

Bâtiment A : collectif mixte bureaux + logements
Bâtiment B : collectif d'habitations

2.2 Nombre d'étages

Bâtiment A : R+2 (Rez-de-chaussée plus deux étages) + un Rez-de-Jardin (R-1)
Bâtiment B : R+2 (Rez-de-chaussée plus deux étages)

2.3 Nombre de pièces

T1 (Une pièce)
T1 Bis (Une pièce)
T2 (Une chambre)
T3 (Deux chambres)
T4 (Trois chambres)

2.4 Dimensions

T1 :

- Surface habitable : **21,42 m²**
- Terrasse : **7,62 m²**
- Surface Total T1 : **29,04 m²**

T1 Bis :

- Surface habitable : **24,64 m²**
- Terrasse : **8,80 m²**
- Surface Total T1 : **33,44 m²**

T2 :

- Surface habitable : **46,14 m²**
- Terrasse : **14,00 m²**
- Surface Total T1 : **60,14 m²**

T3 :

- Surface habitable : **63,95 m²**
- Terrasse : **14,00 m²**
- Surface Total T1 : **77,95 m²**

T4 :

- Surface habitable : **75,40 m²**
- Terrasse : **12,30 m²**
- Surface Total T1 : **87,70 m²**

3 Terrassement

Enlèvement des végétaux, décapage de la terre végétale pour une mise à niveau de la plateforme de construction.

Terrassement en pleine masse en terrain ordinaire pour la création de la plateforme de construction.

Traitement anti-termites type Termifilm ou équivalent.

4 Fondations et Gros Œuvre

4.1 Type de fondations utilisées

Les fondations seront réalisées selon les prescriptions des bureaux d'études géotechnique et structures, sur l'emprise des bâtiments.

Lit de sable de 5 cm et traitement anti-termites type termifilm.

4.2 Matériaux de construction pour les murs, plafonds et cloisons

4.2.1 Élévations

Maçonnerie porteuse B60 et B80 puis système de portique poteaux-poutre et remplissage maçonné selon l'ouvrage.

4.2.2 Plafonds

Faux-plafonds lames PVC, style contemporain et offrant les qualités suivantes : isolation, entretien facile et sécurité.
Plafond en béton sous dallage, enduit et peint.

4.2.3 Cloisons

Cloisons intérieures en maçonnerie B40 ou variante plaque de plâtre type BA13 ou variante en béton cellulaire enduit.

4.3 Escalier

Escalier intérieur en béton armé, avec contremarches, revêtu de carrelage ou variante escalier en bois ou variante escalier en ossature métallique. Celui-ci sera conforme aux normes d'accessibilité et de sécurité.

4.4 Description de la charpente, des couvertures et des gouttières

4.4.1 Charpente

Tous les éléments sont en bois de Guyane, traités fongicide, insecticide et anti-termites.

Essence : type Angélique ou équivalent pour les éléments exposés, type Gonfolo ou équivalent pour les autres.

Tous les éléments apparents en bois seront rabotés et lasurés.

4.4.2 Couvertures

Les plaques de couverture sont en tôle d'acier. Avec traitement anticorrosion selon prescription du bureau de contrôle. Fixations par tirefonds avec tête aluminium selon prescription bureau de contrôle.

4.4.3 Gouttières et descentes

Des gouttières en aluminium et des descentes en aluminium pour les parties visibles et en PVC pour les parties non visibles seront mise en place sur la périphérie de la toiture.

Elles seront correctement dimensionnées suivant les préconisations en vigueur.

Les teintes seront au choix de l'Architecte.

5 Aménagements Extérieurs et Ouvrages Divers

5.1 Description Terrasse

Terrasse offrant un espace couvert carrelé selon les normes en vigueur.

5.2 Accès

La voirie de circulation sera réalisée en béton ou en enrobé, y compris le traçage des signalétiques de circulation au sol.

5.3 Clôtures et Portail

Les clôtures périphériques seront réalisées en **panneaux rigides**, d'une hauteur totale de **1,80 m**, assurant la sécurisation de la résidence.

L'accès des véhicules s'effectuera par un **portail automatisé**, avec attribution d'un système de commande (télécommande ou équivalent) pour chaque logement et commerce.

Le portail sera également équipé d'un **système d'ouverture et de fermeture programmée**, en cohérence avec les horaires d'exploitation des bureaux et commerces, permettant une gestion optimisée des flux et renforçant la sécurité du site.

5.4 Espaces verts

Les espaces libres seront engazonnés.

5.5 Boites aux lettres

Les blocs de boites aux lettres seront installés à l'entrée de la résidence et posées conformément à la norme en vigueur.

5.6 Équipements annexes

Il sera réalisé dans le cadre de l'opération :

- Les équipements de services communs : local poubelle avec siphon de sol
- Robinet de puisage

5.7 Traitement eaux usées

Le traitement des eaux usées se fera par STEP ou équivalent, conforme aux normes environnementales en vigueur.

5.8 Annexes privatives

5.8.1 Parkings intérieurs en sous-sol (R-1)

Le projet comprend deux zones de stationnement en sous-sol (niveau R-1) :

- Un premier espace d'une surface de **250,39 m²**, comprenant **13 places de stationnement**
- Un second espace d'une surface de **196,56 m²**, comprenant **8 places de stationnement**

Ces espaces offrent une capacité totale de **21 places couvertes**, assurant confort d'usage et protection des véhicules.

Un **local dédié aux deux-roues**, d'une surface de **25,35 m²**, est également aménagé en sous-sol. Celui-ci est **sécurisé par un système de fermeture adapté**, garantissant un usage pratique et sécurisé pour les usagers.

5.8.2 Jardins privatifs

Les jardins situés en rez-de-chaussée du bâtiment B seront à usage privatif.

Ils seront délimités par une **clôture semi-rigide d'une hauteur de 1,20 m**, assurant à la fois intimité et intégration harmonieuse dans l'environnement du projet.

Les surfaces seront **engazonnées**, offrant un espace extérieur agréable et fonctionnel pour les occupants.

À titre indicatif :

- Le logement de type **T4** bénéficiera d'un jardin privatif d'environ **60 m²**
- Le logement de type **T2** bénéficiera d'un jardin privatif d'environ **45 m²**

Chaque jardin sera équipé d'un **robinet de puisage**, facilitant l'entretien des espaces extérieurs.

5.9 Parkings extérieurs et Équipements

Les aménagements extérieurs de stationnement sont conçus pour allier fonctionnalité, durabilité et intégration environnementale.

Les places de stationnement seront réalisées en **dalles perméables de type Evergreen ou équivalent**, permettant une gestion optimisée des eaux pluviales tout en favorisant l'intégration paysagère du projet.

Les emplacements réservés aux **personnes à mobilité réduite (PMR)** seront aménagées en **béton**, conformément à la réglementation en vigueur.

Le parking extérieur bénéficiera d'un **pré-équipement pour l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE)**, conformément à la réglementation en vigueur.

Les parkings extérieurs seront équipés d'un **éclairage solaire autonome**, assurant un éclairage efficace tout en limitant la consommation énergétique et en renforçant la démarche environnementale du projet.

5.10 Parties communes

5.10.1 Parties communes intérieures

Les parties communes intérieures sont conçues pour garantir sécurité, durabilité et confort d'usage.

Les circulations intérieures seront revêtues d'un **carrelage antidérapant**, adapté à un usage intensif, et bénéficieront d'un **éclairage LED à déclenchement automatique**, optimisant à la fois le confort et la performance énergétique.

Les **coursives de circulation intérieure** seront réalisées en **béton armé ou en ossature métallique**, selon les contraintes techniques et architecturales du projet, garantissant solidité, durabilité et sécurité des déplacements.

Les escaliers seront réalisés en **béton armé ou variante structure bois ou structure métallique**, avec une finition en **carrelage**, et équipés de **garde-corps métalliques** conformes aux normes de sécurité en vigueur.

L'accès aux espaces communs des logements sera sécurisé par un **système de contrôle d'accès** (type digicode, badge ou équivalent), permettant de garantir la sécurité des résidents et de limiter l'accès aux seules personnes autorisées.

Un **ascenseur** sera installé au sein du bâtiment A, desservant l'ensemble des niveaux depuis le **niveau R-1 (sous-sol)** jusqu'aux étages supérieurs. Il permettra un accès facilité aux logements et aux commerces, et sera conforme aux normes en vigueur en matière d'accessibilité et de sécurité.

5.10.2 Parties communes extérieures

Les circulations extérieures seront traitées avec un **revêtement antidérapant**, garantissant la sécurité des usagers en toutes conditions climatiques, notamment en milieu tropical. Elles seront également équipées d'un **éclairage LED à détection automatique**, assurant visibilité et sécurité tout en maîtrisant la consommation énergétique.

Un **local dédié aux ordures ménagères** sera aménagé. Celui-ci sera **ventilé**, équipé d'un **point d'eau**, et conçu pour faciliter l'entretien et l'usage quotidien.

6 Aménagements Intérieurs logements

6.1 Cuisine

Une cuisine aménagée de placards avec plan de travail. Le plan de travail, en mélaminé ou stratifié, comprend un évier et un emplacement pour plaques électriques.

Emplacements Lave-Vaisselle et Four.

Livrée sans équipement électroménagers.

6.2 Aménagements rangements

Rangement aménagé dans la chambre principale.

6.3 Climatisation

L'ensemble des chambres sera équipé d'un **système de climatisation de type split**, d'une puissance indicative de **9 000 BTU par pièce**, assurant un confort thermique optimal adapté aux conditions climatiques locales.

7 Menuiseries et Fermetures

7.1 Menuiserie Aluminium Logement

7.1.1 Fenêtre

Jalousies de sécurité en aluminium. Lame verre et aluminium selon les pièces.

7.1.2 Séjour

Baie vitrée coulissante avec jalousie fixe en aluminium ou baie vitrée coulissante.

Volet roulant électrique en applique extérieur pour les logements au Rez-de-chaussée.

7.2 Menuiserie Bois

7.2.1 Porte extérieure logement

Porte palière 3 points de fermeture en bois de Guyane ou équivalent.

7.2.2 Porte Intérieure logement et commerce

Portes intérieures type Isoplane, avec serrure simple dans les pièces de vie et serrure à condamnation intérieur dans les salles de bain/salles d'eau/WC.

8 Installations Techniques

8.1 Installation électrique

Installation conforme aux normes en vigueur, de type encastré avec câblage, fourreaux et appareillage.

Tableau avec les liaisons équipotentielles principales et secondaires, protection à la terre par prise de terre. Le nombre et type d'équipement par pièces sera conforme à la norme NFC 15-100.

Toutes finitions :

Appareille de type LEGRAND ou similaire.
Puissance de 6 KWh ou plus selon calculs. La puissance de l'installation est conforme à la norme NFC 14-100.

L'installation des compteurs se fera en limite de parcelle et le disjoncteur dans les logements.

Les ampoules et appareils d'éclairage ne sont pas fournis sauf pour les varangues équipées de hublots étanches et les salles d'eau équipée de réglettes.

Le tableau divisionnaire, alimenté à partir du disjoncteur, sera positionné dans l'entrée ou à proximité de l'entrée. Abonnement du comptage à la charge du Réservataire.

Téléphonie et télévision : selon norme NFC 15-100

Conformément à la réglementation RTAA DOM, des attentes électriques sont prévues, au mur dans les chambres et au plafond pour les plafonds des chambres, pour des installations de système de rafraîchissement (ventilateur par exemple).

8.2 Comptage électrique

Un branchement général à partir du réseau EDF pour l'ensemble des logements et commerces.

- Un compteur par logement
- Un compteur pour les services généraux
- Distribution par câble enterré sous voirie et sur chemin de câbles.

8.3 Plomberie et sanitaire

8.3.1 Distribution d'eau froide

Distribution en PER encastrée avec limiteur de pression.

8.3.2 Distribution d'eau chaude

Production d'eau chaude par chauffe-eau solaire.

8.3.3 Évacuations

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

8.3.4 Branchements en attente

Un robinet d'arrêt d'urgence sera installé dans chaque logement et commerce.

8.3.5 Appareillage

Cuisine : évier inox 1 bac ½ + égouttoir avec mitigeur.

Douche : à l'italienne avec siphon de sol au RDC, et receveur 90 x 90 aux étages, robinetterie de type mitigeur + douchette.

WC : à Chasse d'eau attenante 3/6 Litres économiseur d'eau et double abattant thermo-rigide.

Lavabos : Les vasques + robinetterie avec mitigeur sont portées par une paillasse ou meuble + miroir.

L'ensemble des appareils sanitaires sera en céramique blanche.

Les attentes pour lave-vaisselle et machine à laver seront prévues.

9 Finitions Intérieures

9.1 Revêtements de sols et murs

Dans l'ensemble des pièces, un carrelage en grès émaillé format 40 x 40 minimum recouvre le sol avec plinthes de même nature, classement selon les normes en vigueur.

Dans les salles de bains/salles d'eau, autour des douches de 90 x 90 minimum, les murs seront revêtus d'un revêtement en faïence hauteur 1.80 mètres minimum.

9.2 Revêtements peinture

Peinture type goulette ou lisse sur les poutres et plafonds intérieurs.

Peinture en phase aqueuse lisse pour les autres peintures.

Peinture en deux couches satinées sur primeur sur plafonds et murs non carrelés des pièces d'eau et terrasses.

Peinture brillante y/c dérochage et couche d'accroche sur métal galvanisé.

Peinture brillante microporeuse sur bois.
Localisation : portes intérieures et châssis.

Lasure sur bois, intérieur et extérieur, teck ou chêne clair satiné suivant les destinations, localisée sur toute charpente apparente, bardage bois, porte palière, escalier intérieur.

10 Divers et autres dispositions

10.1 Divers

Livraison des logements propres.

Livraison des abords propres à la fin totale de la construction de la résidence.

Toutes les fournitures désignées pourront faire l'objet de remplacement à qualité similaire ou supérieure, en fonction notamment des possibilités de fabrication et d'approvisionnement.

10.2 Dispositions contractuelles

Les dimensions et surfaces indiquées dans les documents contractuels sont susceptibles de variations dans les limites des **tolérances admises en matière de construction**.

Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de procéder à des **adaptations ou substitutions de matériaux et équipements**, rendues nécessaires par des contraintes techniques, réglementaires ou d'approvisionnement, sous réserve que les prestations ainsi mises en œuvre présentent des caractéristiques de **qualité et de performance équivalentes**.

10.3 Autres dispositions

Les emplacements des équipements (sanitaires, appareillages électriques, etc.) figurant sur les plans sont indicatifs et peuvent être modifiés en fonction des impératifs techniques.

Les marques, modèles et dimensions des appareils et équipements sont donnés à titre indicatif. Le maître d'ouvrage se réserve le droit de les remplacer par des équivalents en cas de nécessité (défaillance des fournisseurs, cessation de fabrication, etc.).

Les côtes des plans sont approximatives et peuvent être modifiées pour les besoins de la construction ou autres.

Aucune modification ou travail complémentaire ne pourra être réalisé.

Lorsque les propriétaires voudront faire des travaux supplémentaires ou complémentaires, ces derniers ne pourront être exécutés qu'après livraison de la construction et remise des clés, sous leur responsabilité sauf accord avec la maîtrise d'ouvrage.

Le chantier est STRICTEMENT interdit au public, toute intervention non autorisée du « RESERVATAIRE » ou de ses représentants, ainsi que toute ingérence auprès des équipes d'ouvriers, d'artisans et techniciens sont formellement prohibées et donneront lieu à des poursuites.

En cas de litige portant sur l'interprétation des plans, dessins et descriptifs, seul le présent descriptif prévaudra en dernier ressort pour départager les parties.

Des modifications seront susceptibles d'être apportées à cette notice descriptive en fonction des nécessités techniques de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions que l'équipement.

11 Signatures

En deux exemplaires,

À RÉMIRE MONTJOLY, le 08/04/2026

ITHACA
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE CONSTRUCTION - VENTE
12, Lot. Les Balisiers - 97354 Rémire-Montjoly
direction@odysseegroup.fr - 0594 21 68 72
Siret : 938 193 208 00015 - APE : 41.10D