

# PROJET DE PROMOTION IMMOBILIERE

Lotissement Les Jardins de Carthage

*VILLA OLYMPIA*

## DESCRIPTIF DU PROJET



**PROMOTEUR : *ATHENA Promotion Immobilière (s.a.r.l)***

**Architecte:**

***La Société D'Etudes Architecturales ( SEA )***

TANIT CENTER, bloc B, 3è étage, Appt B132- 2046 Sidi Daoud, La Marsa

Tel : 70.938.955 – Fax : 70.939.150 G.S.M. 97 282 895

E-mail : [sea\\_architecture@topnet.tn](mailto:sea_architecture@topnet.tn)

Le présent document a pour objet de décrire le projet de construction de l'ensemble résidentiel *VILLA OLYMPIA*.

## 1 - SITUATION

Le projet *VILLA OLYMPIA* est situé dans la 3<sup>ème</sup> tranche du lotissement A.F.H de Aïn Zaghouan sis aux Jardons de Carthage, commune du Kram, sur le lot de terrain n° HSC 5.

Il est délimité :

- Au Sud-est par une voie piétonne et un espace vert.
- Au Nord-ouest par un lot de terrain A.F.H.
- Au Nord-est par une double voie-véhiculaire .
- Au Sud-ouest par une placette et une voie piétonnes.

## 2 – CONSISTANCE

La superficie totale couverte du projet est d'environ 6 620 m<sup>2</sup> répartis comme suit :

- Un parking en sous-sol d'une superficie de 2220 m<sup>2</sup> comprenant 51 places de parking et 30 celliers ;
- Trois blocs (R.D.C + 2 étages) totalisant une superficie de 4400 m<sup>2</sup> environ et comprenant 30 appartements en plus d'une loge gardien, d'un local syndic et d'un local dédié au sport et à la détente.

## 3 – CONCEPTION

Les études architecturales et techniques ont été mûrement et laborieusement réalisées par une sélection de Bureaux d'Etudes avec le souci de conjuguer harmonieusement sécurité, confort, fonctionnalité et respect de l'environnement. Le contrôle technique est assuré par la *Société Tunisienne de Contrôle VERITAS*.

Les plans d'architecture ont été approuvés par la municipalité du Kram.

L'ensemble résidentiel se présente comme suit :

- Trois blocs sont organisés autour d'un patio central à partir duquel ils sont accessibles. Ce patio sera agrémenté par de la verdure et des bacs à fleurs ;
- Au niveau du R.D.C, la plupart des logements situés à la périphérie de l'immeuble disposent de jardins privés et de terrasses non couvertes.
- La disposition architecturale adoptée offre la meilleure orientation possible pour les logements et optimise les parties communes ;

## 4 - DESCRIPTION DES OUVRAGES

### 4.1 – GROS ŒUVRES

- Structure : Poteaux, poutres avec planchers traditionnels (hourdis plus chape B.A) et dalles pleines par endroits.
- Sous-sol : plancher en dalle pleine.
- Maçonnerie extérieure : en briques double cloison
- Maçonnerie intérieure : en briques simple cloison
- Séparation entre appartements du même niveau : double cloison avec un isolant phonique
- Enduits intérieurs : mortier de liants hydrauliques ou enduits au plâtre

- Enduits extérieurs : mortier de liants hydrauliques

## 4.2 – REVETEMENT

### 4.2.1- Sol

- Halls, couloirs et salons : Marbre
- Chambres : Marbre
- SDB, SDE et cuisines : Grés dans la masse de 1<sup>er</sup> choix
- Terrasses accessibles: Grés dans la masse
- Plinthes, siffles et seuils : Marbre
- Appuis de fenêtres : Marbre
- Escaliers : Marbre
- Parking en sous-sol : Chape lisse
- Celliers, local poubelle : Carrelage en granito mosaïque

### 4.2.2 - Murs

- SDB, salles d'eau et cuisines : Faïence unie et décorée de 1<sup>er</sup> choix

## 4.3 – Etanchéité – Isolation

### 4.3.1 Etanchéité

L'étanchéité est prévue sur toutes les terrasses par une forme de pente recouverte d'un complexe étanche en mono couche de type SP4. Ce complexe sera protégé par un carrelage granito mosaïque 25x25.

Une étanchéité en mono couche de type SP4 est prévue dans les salles de bain et salles d'eau, séchoirs et balcons.

### 4.3.2 Isolation

Une isolation thermique à base de perlite est prévue sur les terrasses.

L'isolation phonique entre deux appartements d'un même étage sera assurée par un isolant phonique placé dans la double cloison séparant les deux appartements.

L'isolation phonique entre deux appartements superposés sera assurée une chape à base de perlite ou un isolant équivalent.

## 4.4 – Menuiserie bois et portes d'entrée

Toutes les portes d'entrée des appartements seront des portes blindées (modèles luxueux). Menuiserie en bois noble agencé pour les portes intérieures des appartements.

Menuiserie en bois noble agencé pour les portes des dressings et en MDF avec placage à l'intérieur.

Menuiserie en MDF pour les gaines de visite et les gaines techniques.

Menuiserie métallique pour les portes des celliers et le local poubelles.

Menuiserie métallique pour les gardes corps et les fenêtres des logements des rez-de-chaussée.

Quincaillerie de premier choix pour toute la menuiserie.

## 4.5 – Menuiserie aluminium

Menuiserie Aluminium avec double vitrage pour les fenêtres et portes-fenêtres des appartements et vitrage simple pour les portes d'entrée des cages d'escaliers.

Menuiserie Aluminium pour tous les séchoirs.

Volets roulants motorisés en PVC pour les fenêtres et les portes-fenêtres.

Quincaillerie de premier choix pour toute la menuiserie.

#### **4.6 – Faux plafond**

Staff lisse dans les couloirs, les salles de bains et les salles d'eaux.  
Corniche et cache rideaux dans les salons et les chambres.

#### **4.7 – Peinture**

Les murs et plafonds intérieurs des salons et des chambres recevront une peinture lisse sur un support en mastic.

Les murs extérieurs recevront une peinture à l'eau en trois couches

Les murs des cuisines recevront une peinture en stucco.

Peinture au vernis sur les portes intérieures.

#### **4.8 – Electricité**

L'ensemble des installations électriques répond aux prescriptions et spécifications des règlements et normes en vigueur.

Installation d'éclairage en bout de fil dans toutes les pièces, les cuisines et les balcons.

Des spots seront installés dans les halls, couloirs, salons salles à manger, salles de bain et salles d'eau.

Les appareillages et accessoires seront de premier choix.

L'éclairage du sous-sol sera commandé par des détecteurs de mouvement pour plus de confort.

Coffret de protection des circuits électriques et disjoncteurs appropriés.

Circuit de terre.

Prises téléphone dans le salon et le hall des chambres.

Prises TV dans toutes les chambres à coucher, le salon et la cuisine.

Systèmes d'alarme.

Vidéophone pour chaque logement, surveillant et commandant électriquement la porte d'entrée de l'immeuble.

Des fourreaux sont prévus dans les appartements pour pouvoir, à la demande et aux frais du client, installer un système de domotique dont la marque et les fonctionnalités sont fixées par la société *ATHENA Promotion Immobilière*.

#### **4.9 – Plomberie sanitaire - Chauffage central - Climatisation**

Tubes multicouches pour la distribution intérieure en eau froide et eau chaude.

Tube en PVC pour le réseau d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales et eaux vannes).

Chauffage central installé dans tous les appartements.

La production d'eau chaude sanitaire et de chauffage est assurée par une chaudière murale mixte à gaz naturel.

Equipements sanitaires blancs de premier choix.

Robinetterie de premier choix.

Climatisation par Split Systèmes invertis, individuels et gainables.

#### **4.10 – Dispositifs de protection incendie**

Conformément aux spécifications de la réglementation en vigueur, l'immeuble sera équipé de tous les dispositifs nécessaires exigés par la Protection Civile.

Un système de détection de gaz dans les cuisines sera installé.

#### **4.11 – Protection contre la foudre**

Des paratonnerres installés en terrasse sont prévus pour protéger l'immeuble contre la foudre.

#### **4.12 – Ascenseurs**

Chaque bloc est doté d'un ascenseur avec une capacité maximale de transport de personnes et s'arrêtant à tous les paliers des appartements ainsi qu'au sous-sol.

### **5 – EQUIPEMENTS COMMUNS**

L'ensemble résidentiel sera muni des équipements communs suivants :

- Une loge gardien et un local syndic.
- Un local dédié à la détente et aux loisirs
- Des paraboles collectives permettant d'offrir un maximum de programmes. Les acquéreurs devront, cependant, installer à leurs frais leurs propres récepteurs pour capter ces programmes.
- Un parking au sous-sol doté d'un système de protection et de détection incendie.

### **6 – BRANCHEMENTS**

Les branchements Eau, Electricité, Gaz et Téléphonie sont exécutés par les compagnies concernées, conformément aux normes en vigueur, aux frais des acquéreurs.

Le présent document, établi avant l'exécution des travaux, a forcément un caractère prévisionnel. Par conséquent, la société *ATHENA Promotion Immobilière* pourrait être amenée à y apporter des modifications. Dans tous les cas, les matériaux ou équipements fournis seront toujours de qualité équivalente.

Fait à Tunis le.....

**LE PROMOTEUR**

**L'ACQUEREUR**