



DOLCEVITA

R é s i d e n c e

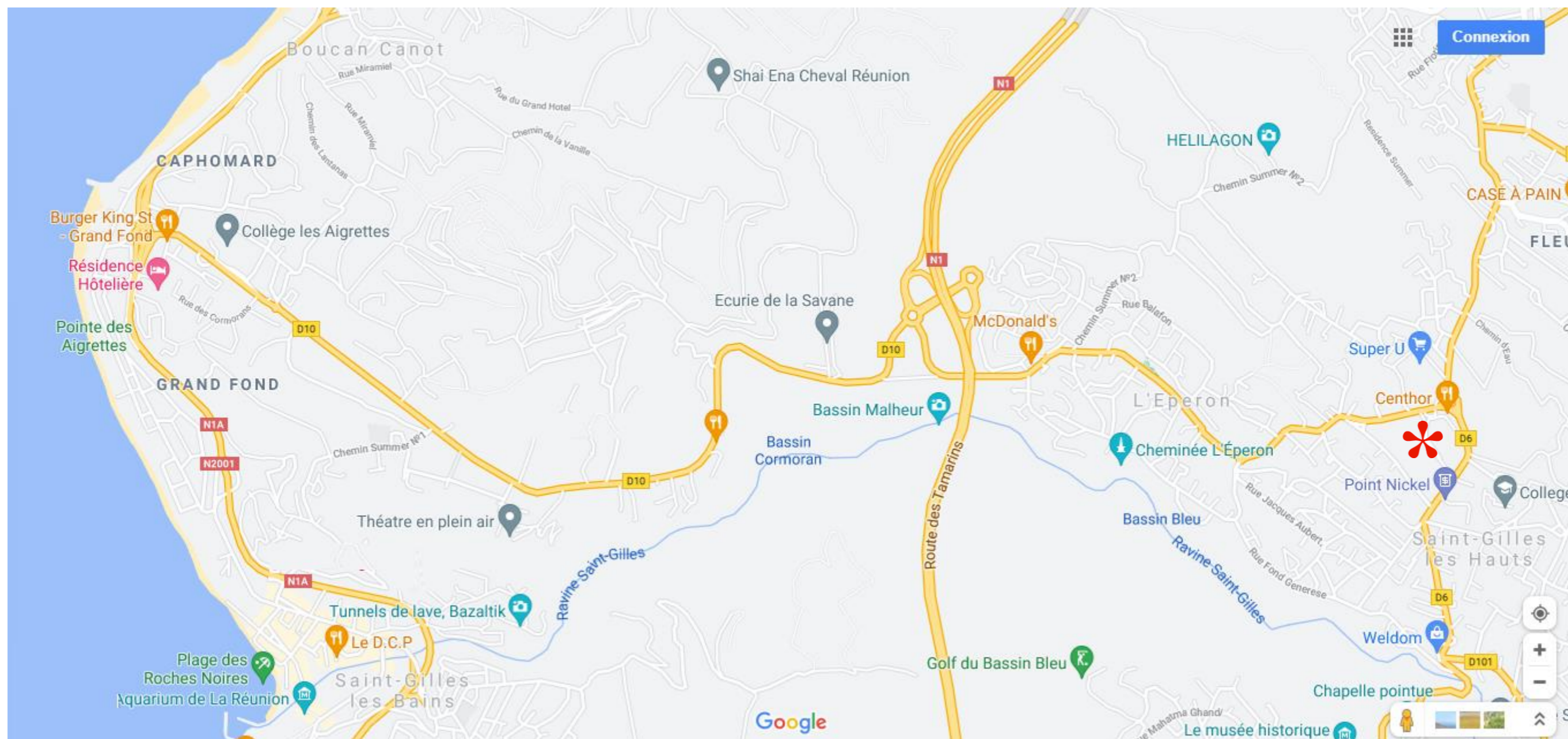
BOOK DE PRESENTATION

ROUTE DE L'EPERON - LOTISSEMENT « DOMAINE DU CENTAURE » - EPERON 97 435 COMMUNE DE SAINT-PAUL

1. SITUATION DU PROJET

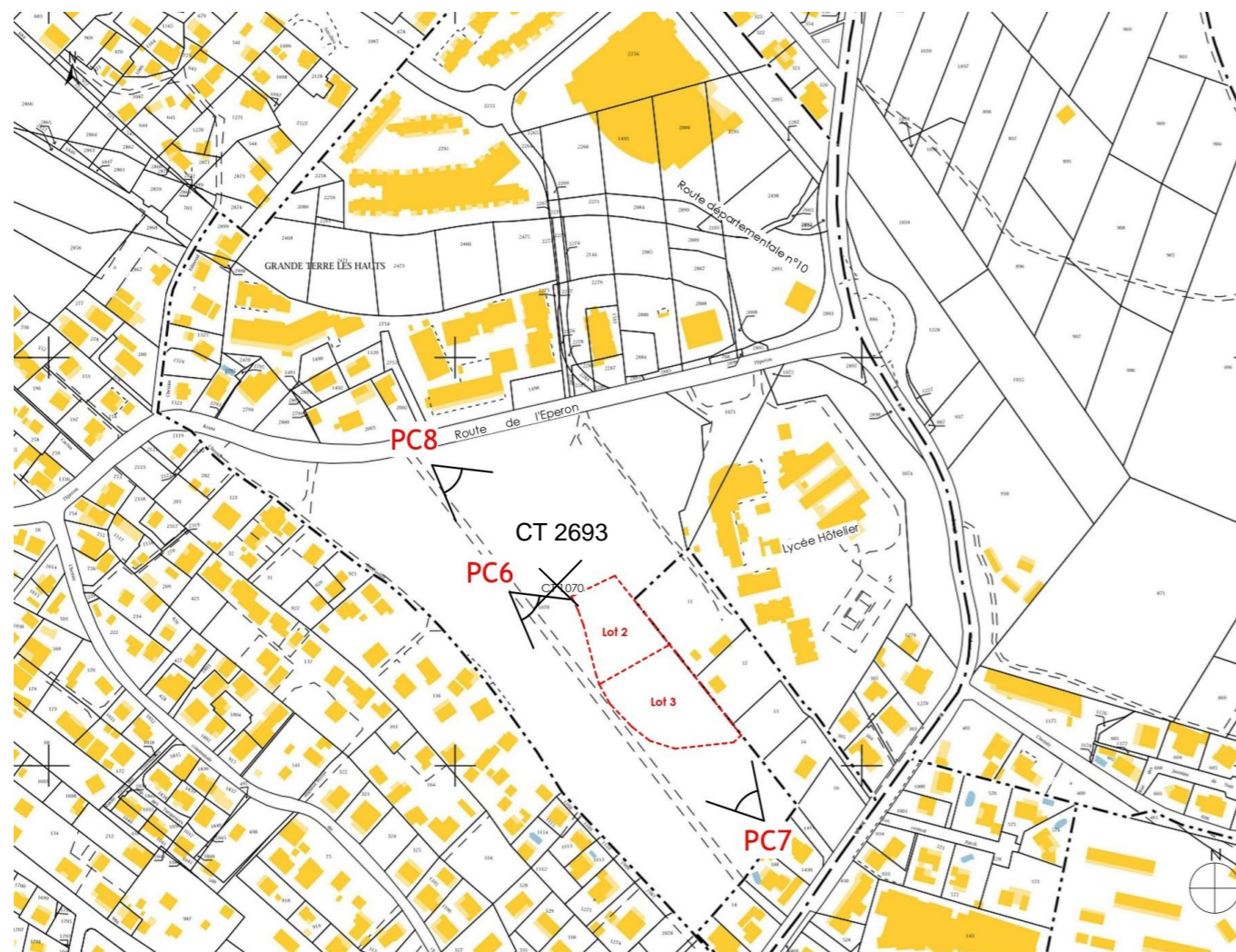
Ce projet est situé sur le village de l'Eperon sis route de l'Eperon sur la Commune de Saint-Paul.
Point GPS -21.044518, 55.265639





PLAN DE SITUATION

Le village de l'ÉPERON bénéficie d'un emplacement stratégique sur l'île de la Réunion, entre St Pierre (50km) et St Denis (35km), avec un accès direct à la route des Tamarins (2km) et un accès rapide à Grand Fond et Saint-Gilles-Les-Bains par la route du théâtre (6km).



Plan cadastral – Partie de la parcelle CT 2693



Plan des lots 2 + lot 3 du lotissement Domaine de Centaure

Ce projet s'implante sur le "Domaine du Centaure" à l'Eperon totalisant une superficie de 5 262 m². Le terrain est implanté à une altitude moyenne d'environ 345 m NGR. La topographie du site présente une pente d'en moyenne 10% orientée nord-ouest.

Le projet est accessible depuis la voie principale du lotissement, qui sera empruntable depuis la route départementale D10 de l'Eperon. Plus précisément, le projet est situé au coeur du quartier du Centhor à proximité directe du lycée hôtelier et du pôle commercial englobant Super U, Burger King et Dekra, Midas, Eléphant bleu.

La situation de ce projet offrira à ses occupants une qualité de vie exceptionnelle dans un quartier résidentiel, grâce à toutes les commodités aux alentours, aux commerces de proximité, aux centres commerciaux, aux activités sportives et culturelles, comme le Golf de Bassin Bleu et le centre équestre, le marché bio et le marché artisanal...



INTEGRATION DE LA RESIDENCE DOLCE VITA

2. PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier de 52 logements répartis en 4 bâtiments A/B/C/D collectifs qui sont implantés perpendiculairement au sens de la pente allant du R+1 au R+2. La typologie des logements varie du T2 à la villa T4 sur le toit.



L'opération totalise 114 places de stationnement (8 extérieurs et 106 intérieurs) ainsi que des locaux 2 roues qui se situent au niveau des parkings des bâtiments A, B & C. Elle est desservie par 2 accès véhicules et 3 cheminements piétons permettent l'accessibilité PMR depuis la rue à chacun des bâtiments :

⇒ 2 accès véhicules :

- Un accès au droit du bâtiment D qui dessert les 8 parkings extérieurs, un niveau de stationnement au R-1 du bâtiment C et un niveau de stationnement au R-2 du bâtiment B.
- Un accès au droit du bâtiment B qui dessert un niveau de stationnement au R-1 du bâtiment B et un niveau de stationnement au R-1 du bâtiment A.

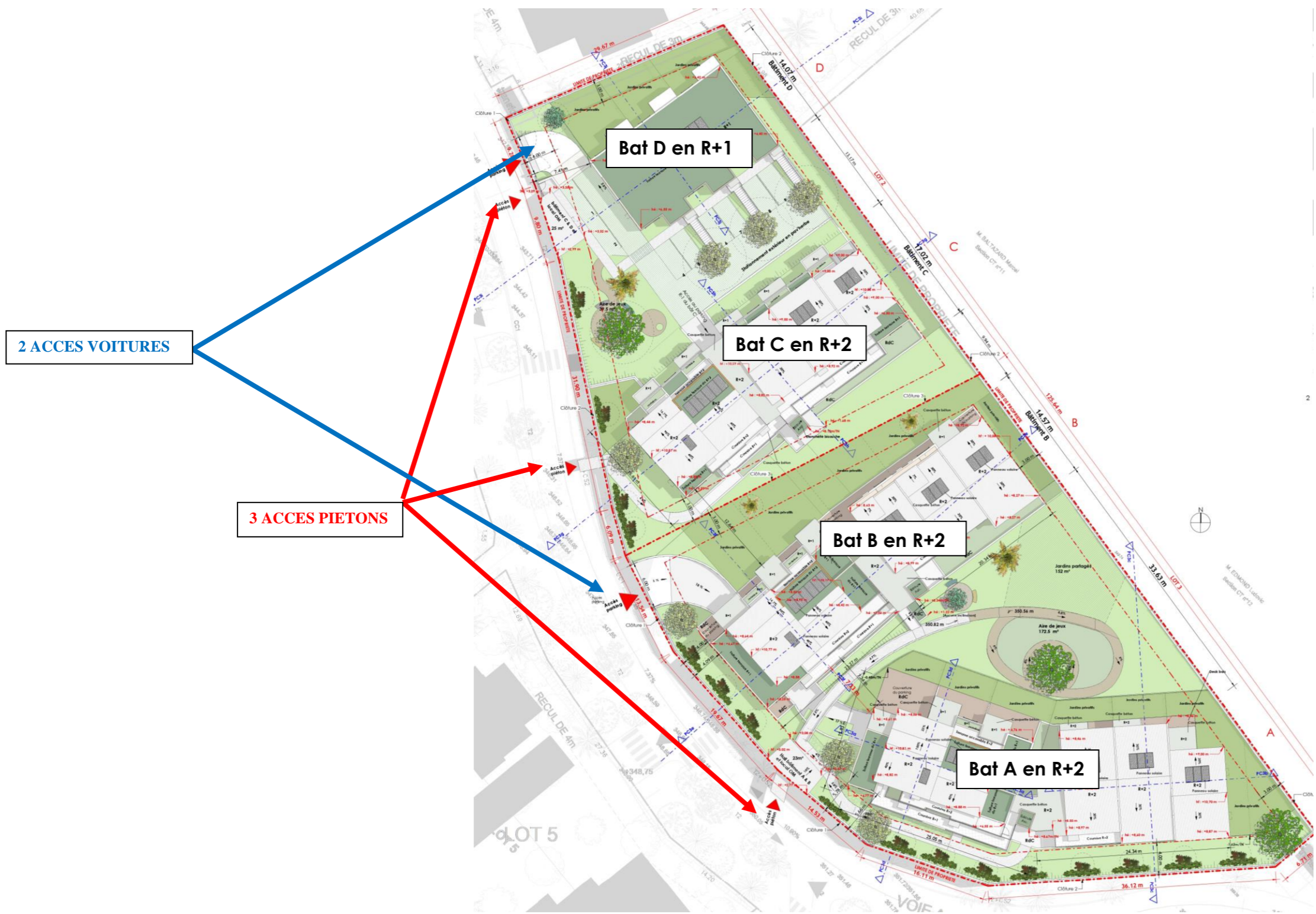
⇒ 3 cheminements piétons :

- Un accès aux logements du bâtiment D
- Un accès aux logements du bâtiment C
- Un accès aux logements du bâtiment A et B

Les boîtes aux lettres et les locaux d'ordures ménagères se situent au niveau des accès au droit des bâtiments D et A.

La résidence compte 3 ascenseurs dans les bâtiments A, B et C qui desservent tous les étages (des niveaux de sous-sol au R+2) .

Seul le bâtiment D, constitué de seulement 6 logements n'a pas d'ascenseur ni de niveau de stationnement en sous-sol. Les 3 logements en étage sont desservis par 3 escaliers extérieurs.



PLAN DE MASSE DE LA RESIDENCE



PERSPECTIVE SUR BATIMENT A

Le projet architectural cherche par son organisation, par le fractionnement des éléments de façades, par les jeux de matières, à réduire tout effet de masse, tout en offrant des logements traversant capables de répondre aux exigences de la RTAA DOM.

L'ensemble de la parcelle non bâtie sera traité en jardin. Il comprend des jardins partagés, des bancs autour d'un arbre à palabres et des aires de jeux. Un soin particulier sera apporté au traitement de ces espaces qui seront largement doté d'arbres et de plantations adaptés au climat et à la recherche d'ombrage entre les constructions.

Le traitement des façades repose sur l'harmonie et les proportions de différents matériaux employés:

- Peinture imperméabilisée sur béton reposant sur un jeu de teintes
- Enduit couleur terre cuite sur béton avec joints creux en attique.
- Bardage en matériau composite type panneaux en fibrociment sur les façades en relief.

3. DEFINITION DE LA PROGRAMMATION

La Résidence DOLCE VITA sera composée de 52 logements libres répartis sur 4 bâtiments A/B/C/D et 114 places de stationnement (extérieures + intérieures)



PERSPECTIVE TERRASSE D'UNE VILLA T4 SUR LE TOIT

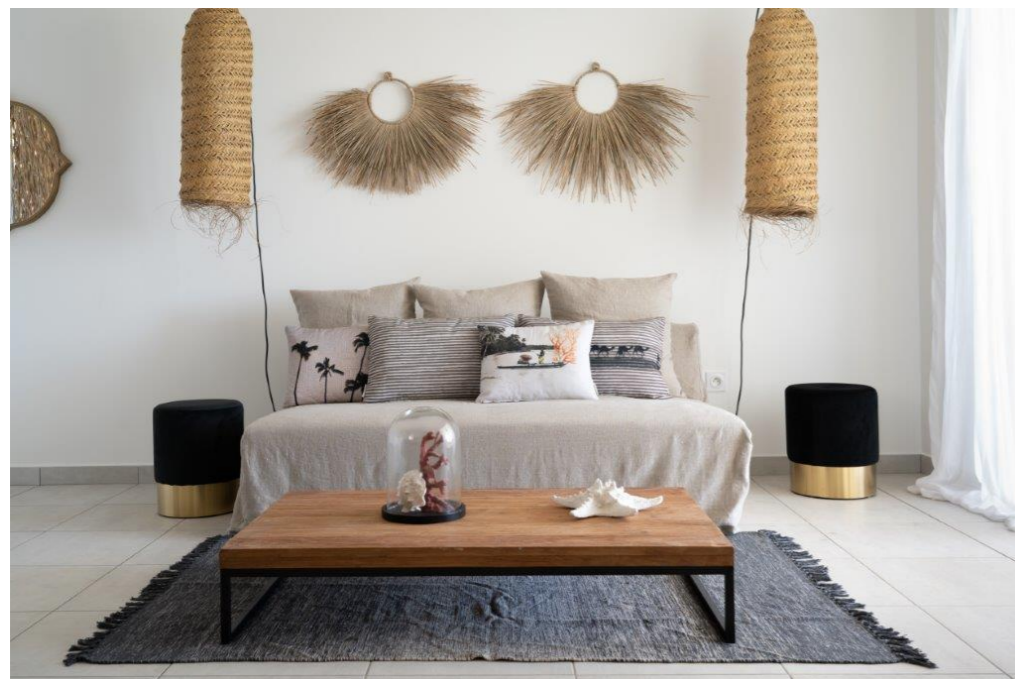
	DONT	T1	T2	T3	T4 sur le toit
TOTAL LOGEMENTS	52	0	11	38	3
BAT A en R+2	16	0	2	13	1
BAT B en R+2	16	0	6	9	1
BAT C en R+2	14	0	3	10	1
BAT D en R+1	6	0	0	6	0

AFFECTATION DES PARKINGS

- ⇒ 2 parkings par logement type T2/T3
- ⇒ 3 parkings pour les T4 pour accompagner les familles dans leur parcours résidentiel.

Cette réalisation bénéficie de tous les critères d'**une résidence soignée et de qualité** :

- Proximité immédiate de tous les commerces et services
- Bâtiment répondant à la norme RTAADOM
- Appartements traversant permettant une ventilation naturelle, essentielle à la Réunion
- Vue dégagée sur l'environnement immédiat avec l'océan à l'horizon pour la plupart des appartements en étages
- Mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les parkings
- Jardins privatifs pour les appartements en RDJ
- Création d'un jardin partagé pour les appartements en étage ne possédant pas de jardin privatif
- Installation solaires photovoltaïques en toitures
- Cuisine aménagée pour tous les appartements T2 et T3
- Placards aménagés
- Personnalisation de votre appartement dans les gammes proposées
- Conception séparant Espaces jour et nuit
- Epaisseur des cloisons de 72 cm
- Brasseurs d'air dans toutes les chambres



4. RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS DU PROJET DOLCE VITA

- Maître d'Ouvrage :

SCCV LE CENTAURE
4 rue Pagézy
34 000 MONTPELLIER

- Notaire de l'opération :

Maître Mohamed BEMAT
2, Rue Evariste de Parry - 97862 Saint-Paul Cedex
Tél : 02.62.45.45.65 - Fax : 02.62.22.61.89

- Architecte de l'opération :

QUADRA – Marc JOLY
7, Rue André Lardy - Bât A - 97438 Sainte-Marie
Tél : 02.62.97.01.41 - Fax : 02.62.58.05.73



PHOTO DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE DU TERRAIN



Calendrier d'exécution des travaux

- Obtention du Permis Construire : 6 Juillet 2021
- Purge du recours des tiers PC : Septembre 2021
- Démarrage Travaux : Avril 2022
- Démarrage des notifications : Avril 2022
- Achèvement des travaux : 4^{ème} trimestre 2023
- Livraison : 1^{er} trimestre 2024



VUE BALCON DU BAT C