

**RESIDENCE KAHAIA**

Février  
2019

# NOTICE DE PRESENTATION

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
YOHANN FLORENTIN ARCHITECTURE

# SOMMAIRE

<b>A-DEFINITION ET LOCALICATION DU PROJET .....</b>	<b>2</b>
<b>A.1-DEFINITION DU PROJET.....</b>	<b>2</b>
<b>A.2-IMPLANTATION DU PROJET.....</b>	<b>2</b>
<b>A.3-LE PARTI ARCHITECTURAL.....</b>	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>
<b>A.4-LE PROJET DANS LE CONTEXTE DU PGA .....</b>	<b>2</b>
<b>B-DESCRIPTION SOMMAIRE DES PRESTATIONS.....</b>	<b>2</b>
<b>B.1-INDICATIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>B.2-TRAVAUX DE GROS ŒUVRE ET DE GENIE CIVIL .....</b>	<b>3</b>
<b>B.3-TRAVAUX DE CHARPENTE, COUVERTURE, ZINGUERIE, SERRURERIE .....</b>	<b>4</b>
<b>B.3-TRAVAUX DE MENUISERIE ALUMINIUM.....</b>	<b>4</b>
<b>B.4-TRAVAUX DE MENUISERIE BOIS.....</b>	<b>4</b>
<b>B.5-TRAVAUX D'ELECTRICITE .....</b>	<b>5</b>
<b>B.6-TRAVAUX DE CARRELAGE .....</b>	<b>5</b>
<b>B.7-TRAVAUX DE PLOMBERIE ET SANITAIRES .....</b>	<b>5</b>
<b>B.8-TRAVAUX DE FAUX PLAFONDS .....</b>	<b>6</b>
<b>B.9-TRAVAUX DE PEINTURE.....</b>	<b>6</b>

## **A-DEFINITION ET LOCALISATION DU PROJET**

---

### **A.1-Définition du projet**

Le projet prévoit la construction d'un immeuble de conception contemporaine qui comprendra 90 logements collectifs.

### **A.2-Implantation du projet**

Le projet est implanté sur les parcelles HB-41 et HB-42 dans la commune de Papeete sur l'ancien Domaine Elzea Lot A et Lot B du Lot 01.



### **A.3-Le projet dans le contexte du PGA**

Le projet s'inscrit dans les règles du Plan Général d'Aménagement de la commune de PAPEETE. Il est situé en zone urbaine NB.

## **B-DESCRIPTION SOMMAIRE DES PRESTATIONS**

---

Ce document n'est pas contractuel et n'est en aucun cas destiné à la vente.

### **B.1-Indications générales**

Le projet est constitué de 90 logements, parkings en sous-sol, 2 piscines et 8 ascenseurs. L'ensemble des travaux sera conforme aux DTU, aux règles de l'art ainsi qu'aux textes réglementaires en vigueur. Le maître d'œuvre et le bureau de contrôle se chargeront de contrôler et de veiller au respect des normes.

## **B.2-Travaux de gros œuvre et de génie civil**

Les travaux d'implantation seront effectués et vérifiés par une entreprise agréée par le maître d'œuvre.

Les travaux de fouilles des fondations seront effectués à l'aide d'engins mécaniques appropriés qui effectueront des fouilles pour semelles aux dimensions déterminées par le bureau d'études structures béton armé d'après les résultats de l'étude de sol pratiquée par le Laboratoire des Travaux Publics de Polynésie Française.

L'ensemble des ouvrages sera traité en phase réalisation à l'aide d'un produit anti-termite approprié.

Le principe des fondations sera défini par le bureau d'études en fonction de l'interprétation du résultat des essais de sol.

Les fondations seront coulées en pleines fouilles après mise en œuvre des ferrillages et vérification du respect des plans de ferrillage et des normes en vigueur pour ce type d'ouvrage par le bureau de contrôle.

Le remblai sous dallage sera en tout venant de dimensions 0/30 et devra être dépourvu de matières organiques.

Il sera compacté soigneusement et soumis à des essais de plaque pratiqués par le LTPP pour en vérifier la portance avant le démarrage des travaux de dallage.

Un film polyane sera mis en place sur les remblais et avant ferrillage des dalles afin d'éviter les remontées capillaires d'humidité.

Le dallage sur remblai comprendra un ferrillage qui fera l'objet d'un contrôle minutieux avant coulage de la dalle.

Les réseaux de plomberie et d'électricité auront été préalablement mis en œuvre par les entreprises titulaires de ces lots, ainsi que le réseau d'assainissement et le ceinturage de la prise de terre en fond de fouilles.

Sur ces fondations et dallage béton armé débutera la réalisation des voiles et poteaux en béton armé après vérification par le bureau de contrôle des ferrillages et de la qualité des bétons.

Des prélèvements d'éprouvette béton lors des coulages seront effectués et expédiés au LTPP, où ils subiront des séries de tests à 8 jours, 28 jours et 90 jours d'âge, afin d'en contrôler la résistance et la porosité.

Tous bétons présentant des valeurs inférieures aux normes en vigueur seront démolis.

Les cloisons de séparation des locaux seront réalisées en Plaques de plâtre de type « BA13 d'une épaisseur de 72 mm

Ces cloisons seront peintes sur leurs 2 faces en 3 couches de peintures. La couleur sera neutre dans les tons « blanc cassé »

Les escaliers seront réalisés en béton armé, respectant les normes de sécurité et suivant le même contrôle que subira l'ensemble des ouvrages en béton armé.

Les parkings seront numérotés et marqués au sol.

### **B.3-Travaux de charpente, couverture, zinguerie, serrurerie**

L'ensemble des ouvrages de ce lot sera dimensionné de façon à respecter les normes de classement des ouvrages de toiture :

- Région classée III
- Site exposé
- Vent limite : 204 km/h

La charpente sera réalisée à l'aide de profilés métalliques protégés antirouille au préalable. Ils seront reliés à la structure du bâtiment par des platines métalliques scellées.

Le tout sera protégé de 3 couches contre la corrosion, le contrôle des épaisseurs de ces couches étant effectué par le bureau de contrôle.

La couverture sera en tôles nervurées de 63/100 d'épaisseur au minimum fixée à la charpente par crochets galvanisés.

Les planches de rive seront en bois traité à cœur, fixées par boulons à têtes rondes et rondelles larges sur des platines soudées sur les têtes d'arbalétriers.

Les descentes d'eaux pluviales seront en PVC et fixées aux façades par colliers en polypropylène.

Dans les gouttières, au droit des naissances d'eaux pluviales, seront mises en œuvre des crapaudines permettant d'éviter que des feuilles ou autres éléments ne rentrent dans les descentes d'eaux pluviales.

### **B.4-Travaux de menuiserie aluminium**

Les profilés utilisés seront de type aluminium 60/60 TS avec un thermo-laquage usine. Les types et assemblages auront fait l'objet d'essais en laboratoire du LTPP.

Le vitrage sera clair ou dépoli.

### **B.5-Travaux de menuiserie bois**

La nature et la qualité des bois de menuiserie employés répondront aux prescriptions de la norme NF P 53-510.

Tous les bois utilisés seront obligatoirement des bois traités à cœur qui recevront un traitement supplémentaire sur chantier en cas de découpe.

La quincaillerie sera de qualité estampillée SNFQ, les paumelles seront en acier inoxydable et l'ensemble de la visserie en inox.

Les portes des locaux classés à risque par les normes de sécurité incendie seront de type coupe-feu 72 heures et seront munies de ferme porte pour ce qui concerne le local machinerie ascenseur et les locaux de réserves ou locaux techniques.

Les portes du local poubelles seront de type coupe-feu 1 heure et seront également munies de fermes portes.

### **B.6-Travaux d'électricité-Télévision et téléphone.**

L'ensemble des circuits sera réalisé avec protections, y compris les circuits de mise à la terre et la liaison équipotentielle principale, suivant la norme NF C 15.100.

Chaque appartement disposera d'une armoire de disjoncteurs modulaires omnipolaires formant dispositifs de protection contre les surcharges et les courts circuits.

Un éclairage de sécurité sera mis en œuvre dans les parties communes, de type Blocs Autonomes 360 lumens avec vasque et inscription, équipés d'un dispositif de télécommande pour mise au repos, autonomie 1 heure, conforme à la norme NFC 71.801 IP 449.

La ventilation des salles de bains, « walking-closets » et cuisines sera assurée par un ensemble formant ventilation mécanique contrôlée (VMC).

Il est prévu également l'équipement en climatisation des chambres et du séjour des logements en pompe à Chaleur « inverter ». La maintenance des ces installations sera à la charge des occupants d'une manière individuelle.

Les 8 ascenseurs seront de type hydrauliques silencieux, d'une capacité de 630 kg de charge, pour 8 personnes, vitesse de 0,60m/0,15m secondes environ et desserviront tous les étages.

Des panneaux photovoltaïque seront installés en toiture afin de produire l'énergie nécessaire aux communs, y compris les moteurs et chauffages des piscines.

La fibre optique sera raccordée aux logements par un opérateur local  
Les séjours et chambres principales des logements seront équipés d'une prise télévision.

Le branchement téléphonique et fibre optique seront fournis par l'OPT. Les séjours des logements seront équipés d'une prise téléphonique.

### **B.7-Travaux de carrelage**

L'ensemble des carrelages de sol prescrits sera d'un classement UPEC minimum de catégorie U3 P2 E2 C1.

Il sera posé de façon traditionnelle, sur chape flottante désolidarisée de la dalle en béton armé par un feutre de type Assour assurant une isolation phonique des locaux superposés.

Le carrelage de sol sera au minimum de taille 60X60 et sera posé avec des plinthes de même type en périphérie de l'ensemble des pièces, à l'exception des pièces d'eau où les murs seront revêtus de faïence.

Les carrelages des locaux sanitaires seront de type antidérapant de classe A.

### **B.8-Travaux de plomberie et sanitaires**

L'ensemble de la robinetterie sera de classement IA ou IB.

Les canalisations enterrées seront en PEHD pression avec pose suivant avis technique correspondant.

Tous les appareils seront de teinte blanche et de choix groupe 2 et 3 de type PORCHER série ou similaire.

Ils seront tous équipés d'un robinet d'arrêt avec vidange directement sous l'appareil.

L'ensemble des canalisations sera ventilé par une prise d'air extérieure en son point haut. Des chauffe-eaux électriques seront installés et connectés aux ballons installés en partie haute dans un des placards de la cuisine.

Le local poubelle, recevra un point d'eau et d'une évacuation afin de pouvoir le nettoyer aisément.

Les eaux usées seront traitées par une station d'épuration privée localisée sur les plans à l'entrée du parking du bâtiment C.

L'entretien de cette station sera à la charge des occupants.

Les eaux, après traitement, seront évacuées en contrebas vers les réseaux existants.

### **B.9-Travaux de faux plafonds**

Les débords de toiture seront plafonnés à l'aide de sous-forgets en PVC blanc.

Les plafonds recevront une peinture acrylique mate dans les pièces sèches et une peinture acrylique satinée dans les pièces humides.

La hauteur des plafonds sera en tout point supérieure à 2,50 m.

### **B.10-Travaux de peinture**

Toutes les maçonneries et bétons apparents recevront une peinture 3 couches en plus d'une couche préparatoire d'imprégnation.

Les portes intérieures et les huisseries bois seront peintes en 3 couches à l'aide d'une peinture glycérophtalique satinée, teinte à l'identique des murs.

Les portes pleines des appartements et bureaux recevront une lasure incolore, en 3 couches, finition transparente soignée.

Toutes les peintures seront de qualité lavable.

Les murs extérieurs seront peints à l'aide d'un enduit de parement plastique, antichoc et hydrofuge type PANTIGRES, ou similaire.