

RESIDENCE TOKERAU 2

DESCRIPTIF TECHNIQUE

MAITRE D'OUVRAGE	MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE	MAITRE D'OEUVRE
<p>SCI "SAINT HIL" BP 63236 FAA'A CENTRE</p>	<p>KALLITI PROMOTION BP 63236 FAA'A CENTRE</p>	 <p>EDIFICOM POLYNESIE BP 111 475 – 98709 MAHINA Tél / Fax : (689) 43.37.35 Email: edificompolynesie@mail.pf</p>

DESCRIPTION GENERALE DU PROJET

1 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

La résidence TOKERAU II est située à Saint Hilaire, dans la commune de Faa'a, a droite au niveau de Tahiti Tuning.

Dans un cadre verdoyant et calme, elle possède une vue sur le lagon, sur Moorea ainsi que sur la montagne. Très proche du centre ville, de la RDO et dans un rayon relativement proche des centres commerciaux de Faa'a et de Punaauia, elle profitera de la proximité des commerces et autres commodités de la commune, tels que école, lieux de culte, service divers.

2 – LA PARTI ARCHITECTURAL

Le projet se divise en trois (3) bâtiments reliés entre eux par des éléments de toiture qui abriteront des solariums.

Une piscine, des parkings en sous-sol, des jardins et aire de détente complèteront le projet.

Les trois (3) bâtiments abriteront :

- Quatorze (14) F4
- Dix-huit (20) F3
- Dix-sept (14) F2

Soit quarante huit (48) logements

1 Les contraintes du projet.

Elles sont de 2 ordres : le site et le programme.

En effet, le terrain présente une topographie en terrasses qui restreint les possibilités d'implantation pour une exploitation optimale, bénéficier des vues, et créer un cadre de vie des plus agréables, dans le respect du Code de l'Aménagement de la Polynésie Française.

Le programme de logements intermédiaires impose des contraintes strictes en matière de coût de la construction. L'un des désirs du maître d'ouvrage était cependant d'offrir des surfaces habitables supérieures à la moyenne locale, et des prestations de qualités.

2 La réponse architecturale.

Le principe constructif retenu s'est naturellement orienté vers la simplicité. Le parti architectural qui se veut sobre et équilibré, cherche à rompre la monotonie des effets de masse par le jeu des toitures et des couleurs.

Le projet se divise en 3 bâtiments reliés entre eux par des éléments de toiture qui abriteront des solariums. La toiture semble délicatement posée sur des poteaux béton. La forme triangulaire de ces poteaux induit une tension dynamique à leur verticalité. Les lignes courbes des terrasses et de leur garde-corps résolvent cette tension et renforcent cette sensation de légèreté.

DESCRIPTION SOMMAIRE DES PRESTATIONS

1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DU BATIMENT**1.1 INFRASTRUCTURE****1.1.1 Fouilles**

Décapage de la terre végétale et stockage, ou évacuation des excédents.
En rigole pour longrines de raidissement ou semelles filantes, et pour assainissement.

1.1.2 Fondations

Fondations en BA principe et dimensionnement suivant étude géotechnique et avis du BET
béton.

1.2 MURS ET OSSATURE**1.2.1 Murs****1.2.1.1 Murs périphériques :**

Murs en béton banché d'épaisseur suivant étude du BET béton.

1.2.1.2 Murs de refend :

Murs en béton banché d'épaisseur suivant étude du BET béton.

1.2.1 3 Murs de façades (aux. divers niveaux) :

Murs en béton banché d'épaisseur suivant étude du BET béton.

1.3 CHARPENTE ET COUVERTURE**1.3.1 Structure:**

Structure porteuse principale en profilés métalliques IPE liaisonnée au béton par platines
Dimensionnement de la structure suivant étude du BET

1.3.2 Couverture Tôles :

Panneaux ondulés pré-laqués épaisseur 63/100mm, type MYRIATECH, couleurs au choix de
la maîtrise d'ouvrage. Fixation sur pannes par vis auto Taraudeuses, avec rondelle bitumée,
cavalier pré laqué, rondelle conique + rondelle,
Capuchon. avec accessoires tels que faitières, closoirs, noues, planches de rives relevés,
bande à solin, bavettes

1.4 PLANCHERS**1.4.1 Plancher RDC :**

Dalle liaisonnée ou indépendante épaisseur suivant étude du BET béton

1.4.2 Planchers sur étages :

Dalles pleines d'épaisseur suivant plans et étude BET béton (pré dalles précontraintes + dalle
de compression).
L'épaisseur du plancher sera calculée pour obtenir un indice d'affaiblissement acoustique
conforme à la réglementation

1.4.3 Planchers parkings :

Dalle béton lissé.

1.4.4 Planchers des locaux ordures ménagères (suivant plan) :

Dalle béton carrelé

1.5 CLOISONS DE DISTRIBUTION**1.5.1 Entre pièces principales :**

Cloisons en panneaux composés de 4 plaques de plâtre fixées sur rails et montant type BA 13 ou similaire

Epaisseur cloisons 100 mm et suivant emplacements sur plans

1.5.2 Entre pièces principales et pièces humides :

Dito 1.4.1.

1.6 ESCALIERS**1.6.1 Escalier principaux :**

Escalier béton sur limons B.A, avec contremarches.

1.7 CONDUITS DE VENTILATION**1.7.1 Conduits de ventilation des locaux de chaque appartement :**

La ventilation de l'appartement est assurée par une VMC simple flux collectif

Pour les appartements ou cela est nécessaire suivant réglementation des services de l'hygiène

1.8 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS**1.8.1 Chutes d'eaux pluviales :**

En tuyau PVC fixé en apparent sur murs de façades

1.8.2 Chutes d'eaux usées :

En PVC, disposées dans gaines techniques

1.8.3 Canalisations sous dallage :

Canalisations sous dalle BA du RDC, en PVC, série assainissement

1.8.4 Branchements à la station épuration pour assainissement :

Raccordement suivant la réglementation des services de l'hygiène et de la salubrité public.

2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS**2.1 SOLS ET PLINTHES****2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales :**

Entrée, dégagement, séjour : carrelage en grès émaillé selon choix architecte, sur chape avec isolant phonique avec plinthes en carrelage

Chambres + placards : parquets flottants type « Quicksetp » ou équivalent couleur selon choix architecte sur chape avec isolant phonique, plinthes bois en périphérie

2.1.2 Sols et plinthes des pièces humides :

SDB, W C. et cuisine.- Carrelage en grès émaillé selon choix architecte, sur chape avec isolant phonique, Plinthes assorties sur murs non faïencés

2.1.3 Sols des terrasses :

Carrelage en grès Cérame selon choix architecte pour les terrasses étanchées et les balcons des étages. (Glissance réduite)

2.1.4 Sols des parties communes

Hall d'entrée des appartements : carrelage en grès émaillé selon choix architecte sur chape avec isolant phonique. Plinthes assorties, (Glissance réduite)

Escalier et circulations de l'ensemble des niveaux : carrelage en grès émaillé selon choix architecte sur chape. Plinthes assorties. (Glissance réduite)

Nota : L'ensemble des carrelages de sol prescrits dans ce descriptif sera d'un classement UPEC minimum de catégorie U3 P2 E2 C1, les carrelages seront de 1er choix

2.2 REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits)

2.2.1 Revêtements muraux des pièces humides :

Faïence, avec joints ciment dimension et coloris au choix de l'architecte.

Localisation :

Cuisine : 3 carreaux au dessus du plan de travail compris retours (ht : 60 cm minimum) –

Salle de bains : faïence 2,00 m sur l'ensemble des murs emplacement des « Douches ».

2.3 PLAFONDS (sauf peintures)

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures :

Ragréage des sous faces de dalles, une couche d'impression et deux couches de finition peinture acrylique teinte : Blanc Mat

2.3.3 Plafonds des terrasses RDC et étage :

Ragréage des sous faces de dalles, une couche d'impression et deux couches de finition peinture acrylique teinte : Blanc Mat

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures :

1 -2 ou 3 vantaux coulissants en aluminium laqué blanc, équipée d'un vitrage 6 ou 8 mm verre clair, suivant les plans architecte et devant correspondre aux normes anticyclonique et validé par Bureaux de Contrôle

2.5 MENUISERIES INTERIEURES

2.5.1 Portes d'entrée :

Portes à âme pleine, PF 1/2 H, fermeture par serrure de sécurité 3 points à cylindre et quincaillerie

2.5.2 Huisseries et bâtis :

Bois à peindre

2.5.3 Portes intérieures des appartements :

Iso plane à âme alvéolaire post-formé de 40mm en bois pré peinte, quincaillerie BEZAULT ou équivalent, béquillage alu sur plaques de propreté ou rosaces de chez BEZAULT ou similaire

2.5.4 Portes de placards :

Portes coulissantes selon dimensions de chez SOGAL ou similaire, finition placage suivant choix Architecte avec profil de teinte blanc

2.6 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.6.1 Garde-corps :

Terrasses : garde-corps béton avec lisse haute horizontale

2.7 PEINTURES

2.7.1 Peintures extérieures

2.7.1.1 Sur voile béton :

Travaux préparatoires : impression et application d'un enduit plastique épais finition (RPE) ou similaire teinte selon choix architecte

2.7.1.2 Sur ouvrages bois :

Travaux préparatoires : 1 couche d'impression et 3 couches de lasure teinte selon choix architecte

2.7.1.3 Sur fermetures et protections :

Portes de service bois : travaux préparatoires, 1 couche d'impression et 3 couches de laque ou de peinture microporeuse teinte selon choix architecte

2.7.1.4 Sur menuiseries :

Sans objet (menuiseries aluminium).

2.7.1.5 Sur sous faces et rives des balcons, appuis de baies :

Travaux préparatoires, finition 2 couches de peinture acrylique ou pliolithe. Teinte selon choix architecte

2.7.1.6 Sur serrurerie :

Préparation, 1 couche de primaire et couche de laque glycérophthalique. Teinte selon choix architecte

2.7.2 Peintures intérieures**2.7.2.1 Sur menuiseries****Sur ouvrages bois :**

Travaux préparatoires, 1 couche d'impression et couche de laque satinée. Teinte selon choix architecte

Sur ouvrages métalliques (huisseries des portes) :

Travaux préparatoires, 2 couches de peinture émail satinée glycérophthalique. Teinte selon choix architecte

2.7.2.2 Sur murs des pièces humides :

En complément de la faïence, travaux préparatoires, impression + 2 couches d'une peinture acrylique Teinte selon choix architecte

2.7.2.3 Sur murs des pièces sèches :

Travaux préparatoires, une couche d'impression et deux couches de finition peinture acrylique Teinte selon choix architecte

2.7.2.4 Sur plafonds (tous les plafonds des pièces et dégagements des appartements) :

Travaux préparatoires, une couche d'impression et deux couches de finition peinture acrylique teinte blanc

2.7.2.5 Sur canalisations apparentes :

Travaux préparatoires, couche de peinture acrylique satinée

2.8 EQUIPEMENTS INTERIEURS**2.8.1 Equipements ménagers****2.8.1.1 Bloc évier, robinetterie des cuisines :**

Branchements et évacuations en PVC en attente pour évier, machine à laver la vaisselle et ou machine à laver le linge)

2.8.1.2 Appareils et mobilier :

Sans objet.

2.8.1.3 Evacuation des déchets :

Dans local poubelles.

2.8.1.4 Agencement cuisine :

Composé de meubles mélaminés **bas uniquement** FACADE LAQUEE couleur suivant choix architecte, avec évier et mitigeurs

(Le détail des meubles sera fourni avant l'acte authentique suivant type appartements)

2.8.2 Equipements sanitaires et plomberie

2.8.2.1 Distribution d'eau froide :

Par tubes cuivre 1^{er} choix ou polyuréthane

2.8.2.2 Production et distribution d'eau chaude individuelle :

Production d'eau chaude par Chauffe eau solaire

T2 : capacité 200 litres,

T3 : capacité 200 litres,

T4 : capacité 300 litres,

2.8.2.3 Evacuations EU.EV:

Par tuyaux PVC dans colonne technique prévues a cet effet et rejet dans station épuration

2.8.2.4 Branchements en attente :

Pour machines à laver le linge et la vaisselle dans tous les appartements

2.8.2.5 Appareils sanitaires (suivant plan) :

Blanc (marque PORCHER, ROCA ou similaire).

- Meubles vasques avec miroir et éclairage dans SDB ou lavabo suivant plans

- Receveur douche en carrelages

- W.C en porcelaine vitrifiée avec réservoir et abattant double, mécanisme silencieux.

- Lave-mains en porcelaine vitrifiée, suivant les plans

2.8.2.6 Robinetterie :

Type mitigeur à disque céramique pour vasque, lavabo et receveur de douche

Marque Jacob DELAFON, GROHE ou similaire

2.8.2.7 Accessoires divers :

Douchette avec flexible

2.8.3 Equipements électriques

Installation conforme aux normes en vigueur notamment NFC 15-100.1 et à la réglementation en vigueur sur le territoire de la Polynésie française

2.8.3.1 Type d'installation :

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

2.8.3.2 Puissance à desservir :

Conforme aux normes, variable suivant le type de logement

2.8.3.3 Equipement de chaque pièce :

Appareillage encastré série ESPACE LUMIERE de marque ARNOULD ou similaire.

Equipement de chaque appartement suivant norme et plan. Lustrerie non comprise

En ce qui concerne les luminaires, les appartements seront dotés de douilles à vis avec des ampoules de 60W.

2.8.3.4 Sonnerie déporte d'entrée :

Bouton sonnette à l'extérieur du logement.

2.8.4 Ventilations

2.8.4.1 Type d'installation :

Ventilation mécanique contrôlée simple flux dans les logements ou cela est nécessaire suivant demande des services de l'hygiène, avec extracteur installé sous la toiture

2.8.4.2 Climatisations :

Toutes les chambres et séjours seront climatisées en split système la puissance des groupes sera Conforme aux préconisation d'un BET

2.8.5 Equipement intérieur des placards

2.8.5.1 Placards :

2/3 Penderie 1/3 étagère Portes Coulissantes 2 vantaux sur rails

2.8.6 Equipements de télécommunications :

2.8.6.1 Tv :

Prises de TV dans tous les séjours et la chambre principale, raccordement au réseau antenne parabolique

2.8.6.2 Téléphone :

Un conjointeur téléphone prévu dans le séjour de tous les logements et dans la chambre principale

2.8.6.3 Commande d'ouverture du portail principale :

L'entrée principale de la résidence est équipée d'un TELPASS Tous les logements pourront de partir leur téléphone fixe et après abonnement d'une ligne auprès des services OPT commander l'ouverture de la grille accès.

3 -ANNEXES PRIVATIVES

3.1 STATIONNEMENTS INTERIEURS

3.1.1 Sol :

Revêtement en béton

3.1.2 Délimitation au sol :

Peinture routière de sol blanche.

3.1.3 Equipements électriques :

Les parkings disposeront d'un éclairage de balisage et de sécurité. Un éclairage de circulation, par réglettes doubles sous protection opaline, sera géré par cellules photoélectriques, par zones, en fonction de la circulation des véhicules et des piétons.

4 - PARTIES COMMUNES DES BATIMENTS

4.1.1 Équipements électriques :

Eclairage par spots et/ou appliques avec détecteur.

4.1.2 Équipements TV

Une antenne collective, reliée à tous les appartements, sera installée pour la réception de l'ensemble des chaînes principales reçues sur le territoire, RFO, Tempo, TNTV. Chaque appartement disposera d'une prise télévision dans le living, et d'une prise dans la chambre principale.

4.2 CIRCULATIONS DU RDC, COULOIRS ET HALLS D'ETAGES

4.2.1 Sol :

En grés émaillé au choix de l'architecte, dégagement RDC et étages

4.2.2 Murs / Plafonds :

Peinture acrylique Teinte selon choix architecte

4.2.3 Equipements électriques :

Eclairage par spots et/ou appliques

Un éclairage de sécurité sera également mis en œuvre dans les parties communes, de type Blocs autonomes 360 lumens, équipés d'un dispositif de commande automatique pour mise au repos, autonomie 1 heure, conforme à la norme NFC 71 801 IP 449

4.3 CAGES D'ESCALIERS

4.3.1 Sol :

Carrelage anti dérapant sur marches et contremarches

4.3.2 Murs / Plafonds :

Peinture acrylique Teinte selon choix architecte

4.3.3 Escaliers :

Sous face béton des escaliers en peinture

4.3.4 Equipements électriques :

Eclairage par spots et/ou appliques avec détecteur.

4.4 BOITES A LETTRES :

Ensemble boîtes à individuelles conformes à la réglementation

4.5 LOCAL TECHNIQUE :

4.5.1 : Un local comptage

Sera situé en parking de chaque bâtiment, il y sera positionné : Comptage EDT, Vannes d'arrêt générale alimentations en eau des appartements Système OPT, et TV par Satellite

5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE LA RESIDENCE

5.1 TELECOMMUNICATIONS

5.1.1 Téléphone :

Fourreaux en attente depuis le domaine public jusqu'aux gaines techniques et câblage vers chaque appartement

5.1.2 TV :

L'ensemble des logements sera relié au réseau de l'antenne collective.

5.2 RECEPTION - STOCKAGE - EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

5.2.1 Réception et stockage des ordures ménagères dans local poubelles prévu à cet effet, pourvu d'un siphon de sol PVC et d'un robinet de puisage et d'un sol carrelé. Localisation : suivant plan

5.3 ALIMENTATION EN EAU

5.3.1 Comptage général :

Compteur eau pour services généraux et appartements

5.3.2 Suppresseurs, réducteurs et régulateurs de pression :

Suivant pression de l'eau distribuée

5.3.3 Branchements particuliers de chaque appartement : En canalisation cuivre ou polyéthylène de diamètre approprié.

5.4 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.5.1 Comptage des services généraux :

Compteur pour l'ensemble des services généraux

5.5.2 Branchement et comptages particuliers :

Dérivation individuelle et attente pour individuel compteur individuel pour chaque logement à charge des propriétaires

6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A LA RESIDENCE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1 VOIRIE ET STATIONNEMENTS

6.1.1 Voirie d'accès :

Revêtement en enrobé noir ou béton

6.1.2 Portail automatique :

Avec ouverture à télécommande situé à l'entrée de la résidence

6.1.3 Trottoirs :

Revêtement en béton

6.1.4 Parkings visiteurs :

Revêtement en enrobé noir ou béton pour les places extérieures.

6.2 CIRCULATION DES PIETONS**6.2.1 Chemins d'accès aux entrées des logements :**

Revêtement en enrobé ou béton

6.3 ESPACES VERTS**6.3.1 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs :**

Arbres et haies seront plantés.

6.3.2 Engazonnement :

Sur l'ensemble des espaces non construits, prévus en espaces verts sur les plans

6.3.4 Arrosage :

Sans objet.

6.4 AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS**6.4.1 Piscine :**

10 x 5 avec plage en pierre de Bavière, douche et pédiluve

6.5 ECLAIRAGE EXTERIEUR**6.5.1 Signalisation de l'entrée de la résidence :**

Par appliques lumineuses.

6.5.2 Eclairage des voiries :

Par Borne lumineuses ou spots directionnels, balisage discret, éclairage urbain, appliques, etc....gérés par cellules photo électriques ou minuteries, afin de réduire les charges de la copropriété.

6.6 CLOTURES**6.6.1 Avec les propriétés voisines :**

Clôtures sur parties mitoyennes (par grillage plastifié fixé sur potelets métalliques H = 150 cm)

6.6.2 Sur rue :

Clôture par grillage Rigide fixé sur potelets métalliques H = 150 cm)

6.7 RESEAUX DIVERS**6.7.1 Eau :**

Raccordement au réseau général. Regard compteur d'eau général avec branchement individuel manchonné.

Nota : Les compteurs individuels seront à la charge des copropriétaires. La gestion se fera suivant le choix de la copropriété

6.7.2 Electricité :

Raccordement au réseau général

6.7.3 Incendie, extincteurs :

Extincteurs et bac à sable dans parking et extincteur sur palier de chaque niveau.

6.7.4 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement des voies de circulation

Les eaux pluviales des bâtiments et des zones parkings, circulations, terrasses et jardins seront collectées et rejeté dans le thalweg en aval.

6.7.5 Epuration des eaux EU et EV:

B.IO Description sommaire du système d'assainissement

Toutes les eaux usées et les eaux vannes seront collectées et acheminées vers une station d'épuration de type à bio disques où elles seront traitées avant d'être raccordées au réseau d'épandage.

Un contrat d'entretien et de contrôle permanent sera mis en place avec la société qui en assurera l'installation.

6.7.6 Télécommunications :

Raccordement par les services techniques de l'OPT

NOTA

Seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble, et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur en accord avec le Maître d'oeuvre.

La Société pourra être amenée à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes, dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau en cas de force majeure ou cause légitime, notamment :-règlements administratifs contraignants,-règlement judiciaire, liquidation de biens d'entreprise ou de fournisseur,-arrêt de fabrication, défaut d'approvisionnement,-qualité insuffisante des matériaux décrits,- etc.

Nouveau Et plus généralement si les impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle ou telle disposition de prestation prévue.

De même, il est précisé que les cotes et surfaces indiquées de l'implantation des équipements ou appareils ne peuvent être qu'approximatives et que la Société pourra être amenée à les modifier sous les mêmes conditions que ci-dessus. Le choix des colons dans les gammes proposées dans les appartements ne pourra être opéré qu'en fonction de l'avancement du chantier, la date limite pour exercer ces choix sera fixée par le Maître d'oeuvre.

En outre, le client ne pourra en aucun cas, ce qu'il reconnaît expressément, réclamer au cas où il est décrit qu'une prestation est prévue avec une variante l'une ou l'autre de la prestation, car si cette disposition a été exprimée, c'est qu'elle correspond à un impératif technique.

D'une manière générale, le client ne pourra en aucun cas réclamer l'une ou les prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où celle fournie par le constructeur correspond à une qualité équivalente sur la base des informations données par le Maître d'oeuvre.

Par exemple, si pour quelque raison que ce soit, outre les raisons exprimées ci-dessus, le Maître d'oeuvre décide de changer le revêtement des murs des halls d'entrée ou la décoration de l'immeuble ou la marque des sanitaires, des carrelages, etc. , sans que cette liste soit exhaustive, le constructeur ne sera tenu qu'à la fourniture d'une prestation à qualité équivalente. Le client reconnaît cette clause comme étant essentielle sans laquelle le constructeur n'aurait pas contracté