

Résidence « *VAI HAU* »

Notice de présentation

1. Présentation générale

Situation géographique

La résidence « *VAI HAU* » se situe commune de Punaauia, pk 8, côté montagne, construite à flanc de coteau, à proximité immédiate de la mairie. Sa situation dominante permet à l'ensemble de ses appartements traversants et de ses terrasses d'obtenir une ventilation et un éclairage naturel ainsi qu'une vue dégagée et arborée de part et d'autre, assurant ainsi le calme et la préservation du site. Elle se développe sur un terrain d'environ 6.700 m² constitué grâce au regroupement de plusieurs parcelles (cadastre Section AT n° 129 – 130 – 131 – 132 et section E n°177 – 220)

La situation privilégiée de la résidence offre un accès rapide à tous les pôles d'intérêts, en particulier les centres commerciaux, écoles, hôtels, services communaux et transports en commun, sans oublier son accès piéton au lagon (moins de deux minutes à pied) depuis le parc communal situé en bord de mer.

L'accès au site depuis la route de ceinture se fait à partir du rond-point de la mairie de Punaauia, sur une servitude communale qui passe derrière les bâtiments de la mairie en pied de montagne.

Deux portails électriques télécommandés sécurisent et gardent l'accès à cette résidence.

La résidence

Cette résidence de standing compte 52 logements (voir page A) répartis dans cinq corps de bâtiment contigus, d'accès indépendants et sans vis-à-vis, offrant ainsi une intimité maximum à chacun des résidents. Elle comprend :

- 1 studio
- 23 logements type 3
- 26 logements type 4
- 2 logements type 5

Le programme prévoit 104 places de parking dont 68 places couvertes en sous-sol des bâtiments (1 595m²) et 36 places en extérieur.

Chaque appartement dispose donc de deux places de parking privatives (à l'exception du studio qui n'en compte qu'une).

Il est également prévu des espaces communs et des équipements collectifs, notamment :

- Une terrasse commune, solarium, vue sur Moorea, avec piscine (4x5 env.) et salle de loisirs attenante équipée d'appareils et disposant d'un sanitaire avec douche.
- Des jeux pour enfants dans les jardins sécurisés à l'arrière du bâtiment.

La résidence sera une des premières à Tahiti à être **équipée d'un système innovant de chauffe-eau solaire collectif ainsi que d'un réseau d'adduction de gaz collectif pour toutes les cuisines** avec compteurs individuels.

Ces aménagements pratiques et fonctionnels permettront de réduire sensiblement les consommations électriques individuelles (pas de chauffe-eau électrique individuel, cuisinière à gaz) et de réduire les charges.

Les bâtiments

La résidence est répartie sur 5 bâtiments (A, B, C, D, E) contigus et d'altitudes différentes.

La différence de niveau entre chaque bâtiment permet de suivre la pente du terrain et d'obtenir une variation en façade qui évite la linéarité et offre des perspectives intéressantes depuis la voie d'accès.

Les bâtiments comptent entre 8 et 12 logements au maximum. Ils sont indépendants et disposent chacun d'un parc de stationnement situé en sous-sol, de leurs escaliers et de leurs ascenseurs.

Les bâtiments A, B et C sont en R+3 plus combles ; les bâtiments D et E sont en R+4 plus combles. La hauteur du bâtiment le plus haut reste inférieure à la ligne de terrain naturel, l'ensemble s'intègre donc bien dans le site.

L'orientation des bâtiments **privilégie la ventilation et l'apport de lumière naturels dans les pièces habitables et notamment les terrasses/séjours qui sont tous orientés au nord, avec une vue à l'ouest (coté lagon).**

Les jardins

Des jardinets viennent séparer chaque bâtiment de la voirie principale. Les jardinets communs seront plantés d'arbustes à haute tige servant à ombrager la façade nord du projet. Certains seront privatisés pour les logements du rez-de-chaussée.

D'autres jardins sur l'arrière du bâtiment viennent séparer le projet du talus, ils sont accessibles depuis les halls d'entrée de chacun des bâtiments. Ces jardins seront paysagers et serviront également d'**aires de jeux pour les enfants, sur une surface totale d'environ 900 m².**

Les logements

Les logements ont été conçus pour offrir des superficies importantes et des espaces fonctionnels. Les espaces servants (type couloir) ont été réduits et les rangements ont été intégrés au plan d'aménagement dès la conception.

Les plans des appartements ont été élaborés afin d'apporter ombre et protection contre le rayonnement solaire et la pluie, deux paramètres nécessaires à la fraîcheur et au traitement de l'humidité des climats tropicaux, tout en préservant la luminosité des logements.

Une bonne ventilation naturelle est assurée avec le principe de **logements traversants** (par phénomène de pression et dépression entre les deux façades), engendrant ainsi un courant d'air rafraîchissant. Ces dispositions permettront d'avoir des logements confortables sans être obligé de disposer d'une climatisation. Toutefois, afin d'éviter des aménagements disgracieux, des emplacements et des raccordements électriques en attente situés en façade arrière des bâtiments, sont prévus pour d'éventuels climatiseurs (pour ceux qui le souhaiteraient).

L'intimité de chaque logement est préservée car il n'y aura aucun vis-à-vis, les logements étant isolés les uns des autres par les structures et dalle de béton.

Chaque logement dispose d'une belle terrasse d'une largeur minimale de 2.50 m (pour une surface de 14 m² minimum), toutes orientées au nord. Ces terrasses empêchent les rayonnements directs du soleil sur les baies des

séjours. L'implantation des cuisines à côté des terrasses, permettra d'en optimiser l'usage pour des repas en extérieur avec une très belle vue sur la mer ou l'environnement arboré.

Les salles de bains dont les sols et tous les murs sont entièrement carrelés, disposent d'un coin buanderie avec les prises électriques pour recevoir un lave-linge et un sèche-linge.

Enfin, les logements sont configurés afin de pouvoir être adaptés, en phase de projet, pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite selon des plans déjà établis par l'architecte.

2. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble

2.1 Structure

D'une manière générale, les ouvrages de structure seront entièrement réalisés en béton armé.

2.1.1 Fondations

Conformes aux rapports et notes techniques du laboratoire des Travaux Publics de Polynésie, calculées par un bureau d'Etudes Structure spécialisé, et vérifiées par le bureau de contrôle SOCOTEC.

2.1.2. Parking semi enterré

Voiles périphériques banchés en béton armé de 20 cm. Voiles intérieurs (locaux techniques et circulations) en voile banché de 16 cm. Dallage en béton armé sur remblais compacté. Forme de pente intégrée au dallage pour évacuation des hydrocarbures résiduels vers le séparateur à hydrocarbures.

2.1.3. Etages

Voiles banchés en béton armé de 16 cm (refend structurel et façade). Dalle en béton armé de 18 cm minimum pour les logements, et 16 cm environ pour les terrasses couvertes. Poteaux et poutres ponctuels en béton armé.

2.1.4. Toitures terrasses

Les toitures terrasses seront réalisées en béton armé avec des dalles d'épaisseur variable (forme de pente intégrées) et d'au moins 16 cm. Ces dalles de toiture recevront un complexe d'étanchéité.

2.2 Les circulations verticales

2.2.1 Les escaliers

Chaque bâtiment comporte un escalier. Cet escalier dessert au plus 3 logements par niveau et est considéré comme un escalier de secours.

Volées en béton armé.

2.2.2 Les ascenseurs

Chaque bâtiment dispose d'un ascenseur d'une capacité de 630 kg et accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Cet équipement situé dans une « cage » en voile béton armé de 16cm sera conforme aux normes en vigueur et fera l'objet d'un contrat de maintenance.

2.3. Les cloisons séparatives

Tous les logements sont isolés des parties communes par un voile béton banché de 16cm d'épaisseur. Dans les logements, les cloisons séparatives situées sur la trame porteuse seront également réalisées en voile de béton, les autres cloisons séparant les pièces à vivre seront réalisées en Placoplatre double peau sur ossature métallique et auront une épaisseur totale de 10 cm. Les cloisons ayant au moins une des parois donnant sur une pièce humide (SdB, Buanderie....) seront réalisées en Placoplatre hydrofuge de 10 cm d'épaisseur.

Les conduits techniques traversant les logements seront réalisés en Placoplatre double peau, ou en carreaux de plâtre coupe feu si besoin.

2.4. Conduites principales d'évacuation

2.4.1. Chutes d'eau pluviale

Boîte à eau avec naissance plomb. Descente en tuyau PVC de diamètre variable suivant débit à évacuer. Regard en pied de chute avec tampon fonte. Réseau sous dallage niveau sous-sol en gravitaire jusqu'au collecteur extérieur.

2.4.2. Chutes d'eaux usées et eaux vannes

Descentes en tuyau PVC de diamètre variable suivant débit à évacuer. Regard en pied de chute avec tampon fonte. Réseau sous dallage niveau sous-sol en gravitaire jusqu'au collecteur extérieur.

2.4.3. Ventilation mécanique contrôlée

L'ensemble des salles d'eau, buanderies, toilettes et cuisine seront équipées d'une ventilation mécanique dite VMC assurant une ventilation hygiénique continue de l'ensemble des pièces humides. L'extraction se fait par conduit souple sous faux plafond, puis dans des tuyaux rigides en acier galvanisé placés dans les gaines techniques prévues à cet effet. L'extracteur est situé sur le toit terrasse le plus haut de chaque bâtiment.

2.5. Etanchéité

Les terrasses des logements et les douches recevront une étanchéité liquide protégée par chape de mortier et carrelage. Elles seront équipées d'une évacuation avec siphon de sol.

2.6. Toitures

Les dalles de toiture en béton armé auront des formes de pente intégrées (évacuation des eaux pluviales). Elles seront revêtue d'un isolant thermique rigide d'au moins 3 cm lui-même recouvert d'une étanchéité de type monocouche – Les terrasses des logements seront dotées de carrelage extérieur de grande dimension et de bonne adhérence. Les terrasses techniques seront revêtues d'une étanchéité monocouche auto protégée et équipées de dalles type Parcours pour l'accès aux installations. Les poutres bétons servant de relevé d'étanchéité (acrotères) seront coiffées d'une couverture en tôle pliée.

2.7. Peintures de façade

Les voiles béton de façade et des terrasses seront ragrésés et recevront une peinture spéciale façade de type PLIOLITE en 3 couches (1 couche d'impression et 2 couches de finition) – Pour les façades les plus exposées à la pluie des peintures techniques imperméabilisantes seront retenues (1 couche de fixation et 2 couches imperméabilisantes).

2.8. Finition des locaux communs

Sols : revêtement de sol en carrelage de type Grès Cérame émaillé classement U4P4, à glissance réduite pour les zones extérieures et de dimension 30 x 60 minimum pour les halls d'entrée des immeubles. Revêtement scellé sur chape flottante d'épaisseur 5cm. Plinthes en carrelage assorties au sol.

Sols des locaux techniques : finition brute béton lissée.

Murs et plafond : Préparation des surfaces avec enduit de finition et application d'une peinture type glycérophtalique finition satiné mate en trois couches (1 primaire 2 couches de finition).

Electricité : installation encastrée conforme à la norme NFC 15-100.

2.9. Sécurité incendie

L'ensemble des dispositions de lutte contre l'incendie ont été prises dans la conception du projet et seront contrôlées par le bureau SOCOTEC. On peut citer notamment la mise en place d'extincteurs à eau pulvérisée ou à poudre selon les locaux, de bacs à sable+pelle pour les parcs de stationnement en sous-sol munis d'un éclairage d'ambiance, le poteau incendie créé à l'extérieur, le désenfumage des escaliers de secours par ouvrant à projection en partie supérieure de la cage.

3. Caractéristiques techniques des logements

3.1. Revêtement de sol

Revêtement de sol en carrelage de type Grès Cérame émaillé de premier choix classement U3P3, dimension 40x40 minimum pour l'ensemble des surfaces intérieures et de dimension 30 x 30 minimum à glissance réduite pour les terrasses. Revêtement scellé sur chape flottante d'épaisseur 5cm sur isolant acoustique de type ASSOUR ou TRAMICHAPE. Plinthes en carrelage assorties au sol.

3.2. Revêtement muraux & Peinture

Préparation des surfaces avec enduit de finition et application d'une peinture acrylique finition satiné mat en trois couches (1 primaire 2 couches de finition) sur les murs et plafonds des entrées/séjour/cuisine et chambres.

Pour les salles de bains : Préparation des surfaces avec enduit de finition et application d'une peinture glycérophtalique finition satiné mate en trois couches (1 primaire 2 couches de finition) sur les plafonds. Les murs des salles de bain recevront une faïence murale toute hauteur sur chaque face comportant une frise en faïence, y compris miroir et bandeaux lumineux.

3.3. Menuiseries extérieures

Toutes les menuiseries extérieures sont en aluminium laqué blanc de type coulissant avec remplissage en verre, en jalousie ou en persienne suivant localisation. Les profilés aluminium recevront un laquage anti-corrosion conforme aux normes qualicoat, Les châssis répondent au classement A3E3VE. Les vitrages sont clairs et leur épaisseur varie suivant la dimension de la baie en respect des normes para cyclonique (résistance au vent de 204km/h) ; en aucun cas ces vitrages ne pourront avoir une épaisseur inférieure à 6mm.

La couverture totale des terrasses des logements derniers niveaux en face Nord sera assurée par des stores extensibles.

3.4. Menuiseries intérieures

3.4.1 Les portes

Porte entrée pleine en bois à 1 vantail PF ¼ heure affaiblissement acoustique, parement en placage bois. Fermeture 3 points.

Porte intérieures à âme alvéolaire nid d'abeille pré peinte, avec condamnation par canon et ou quart de tour.

3.4.2 Les placards intégrés

Aménagements intérieurs avec environ 1/3 d'étagère et 2/3 de penderie y compris portes coulissantes mélaminé de 1^{ère} catégorie ou stratifié hydrofuge. Placard en mélaminé hydrofuge, double face bords arrondis. Profils en aluminium laqué, roulement bas. Vantaux en mélaminé 10mm

3.5. Les cuisines

Les cuisines seront aménagées :

- éléments bas composés de caissons formant meuble en panneau mélaminé y compris étagères ; portes en panneau de particule laqué usine y compris quincaillerie.
- plan de travail carrelé ou panneaux agglomérés hydrofuges de 36 mm, y compris plaque de cuissons et hotte aspirante et livré avec évier double bac, un égouttoir en résine et mitigeur à douchette assortie
- éléments haut composés de caissons formant meuble en panneau mélaminé y compris étagères, portes en panneau de particule laqué usine y compris quincaillerie.
- Réseaux en attente pour lave-vaisselle

3.6 Electricité-Téléphone-Télévision

3.6.1 Le réseau

De manière générale, l'ensemble des installations se fera dans le respect de la norme NFC15-100 :

- Réseaux de terre
- Branchement de 1^{ère} catégorie entre TGBT (Sous-sol) et origine des installations intérieures
- Réseau sous gaine exclusivement en encastré dans maçonnerie et dans cloisons jusqu'aux terminaux.
- Tableau divisionnaire avec porte encastré dans maçonnerie :
 - interrupteur de coupure (2 pôles) 2x63A
 - disjoncteur 10A Lumières
 - disjoncteur 16A Prises de courant
 - disjoncteur 20A Circuit spécifique (lave linge, four, lave-vaisselle.)
 - liaison équipotentielle (raccordement à la ligne de terre)
 - installation téléphonique à deux joncteurs
 - circuit télévision sur antenne/parabole collective
- Buanderie : réseaux en attentes pour lave-linge

3.6.2 Les appareillages

L'éclairage sera traité de la façon suivante :

Point lumineux

- Douille bout de fil pour l'éclairage (appliques ou suspensions intérieures non fournies)
- Eclairage des terrasses sera réalisé par des hublots étanches ronds
- Une réglette étanche est prévue au dessus des éviers des cuisines. La réglette sera équipée d'un tube fluorescent basse consommation.

Les plaques (interrupteurs, prises...etc.) seront du type ESPACE de chez ARNOULD en plastique blanc d'aspect satiné ou équivalent.

Chaque appartement est équipé d'un interphone pour l'entrée visiteur.

3.6.3 Téléphone et télévision

La résidence est reliée au réseau OPT. Chaque logement dispose d'une prise de téléphone, dans le séjour et dans les chambres.

Une parabole collective desservira tous les appartements.

Le réseau et l'installation permettront la diffusion des chaînes satellites et du bouquet satellite. Chaque appartement sera équipé d'une prise TV dans le séjour et d'une prise TV dans chaque chambre. Le studio sera équipé d'une seule prise.

3.7. Plomberie - Eau chaude Sanitaire

3.7.1 Distribution d'eau froide

Compteurs individuels situés en gaine technique sur le palier du niveau du logement accessible depuis les communs. Depuis les colonnes montantes l'alimentation sera réalisée en PVC pression encastré dans la dalle jusqu'à une ou deux nourrices de distribution située sous meuble de la salle de bain ou buanderie.

L'ensemble des canalisations de distributions des appareils sera réalisée en tube PER ou fluxo multicouche encastré en dalle voile et/ou cloisons

3.7.2 Distribution d'eau chaude

La production d'eau chaude est assurée par des chauffe-eau collectifs solaires. Ces équipements sont situés en toitures de chaque immeuble.

Compteurs individuels situés en gaine technique sur le palier du niveau du logement accessible depuis les communs.

Depuis les colonnes montantes l'alimentation sera réalisée en PVC pression encastré dans la dalle jusqu'à une ou deux nourrices de distribution située sous meuble de la salle de bain.

L'ensemble des canalisations de distributions des appareils sera réalisée en tube PER ou fluxo multicouche encastré en dalle voile et/ou cloisons

3.7.3 Appareils sanitaires et robinetterie

Pour les lavabos, les vasques, les lave-mains, les WC (cuvette+réservoir) : appareils de premier choix de la marque Jacob Delafond, Roca, Porcher ou similaire. Robinetterie chromée de type RAMON SOLER ou équivalent.

Evier cuisine double bac en résine avec égouttoir latéral de chez DIADEME ou similaire. Robinet mitigeur chromé mono trou à cartouche céramique, bec mobile de type AQUANOVA PLUS de chez ROCA ou similaire.

3.8 Gaz

Chaque cuisine dispose d'une arrivée de gaz collectif avec compteur individuel + détendeur au niveau de la gaine ventilée située sur le palier. L'alimentation du gaz depuis le compteur et jusqu'à la cuisine se fait par un tuyau cuivre gainé et encastré dans la dalle du logement. Le stockage général du gaz est assuré par une citerne de 1600Kg située à l'extérieur au niveau du parking paysager et rechargée régulièrement par Gaz de Tahiti.

3.9 Serrurerie et garde corps

La partie supérieure des gardes corps des terrasses sont réalisés en serrurerie métallique. Montant verticaux en tube métallique grenailé pré peint avec platine de fixation pour scellement chimique dans les allèges en béton des terrasses, main courante en tube Ø 60- Peinture spécifique anti-corrosion à base de résine époxydique bi composante de type AMERCOAT et trois couches de finition.