






Résidence seniors NEW MAHANA, PAPEETE



DESCRIPTIF TECHNIQUE

MAITRE D'OUVRAGE	MAITRE D'ŒUVRE DE CONCEPTION	MAITRE D'ŒUVRE LOTS TECHNIQUES
 BP 20287 Papeete	 BP 4802 Papeete	 BP 4603 Papeete
CONTROLE	MAITRE D'ŒUVRE D'EXECUTION	BET STRUCTURE
 BP 1704 Papeete	 BP 20317 Papeete	 BP 2299 Papeete

DESCRIPTION GENERALE DU PROJET

CHAPITRE 1 : SITUATION GEOGRAPHIQUE

La résidence seniors NEW MAHANA est située rue Louis MARTIN (anciennement rue DEFLESSELLE), à PAPEETE à proximité du centre ville tout en restant dans un cadre calme.

Elle est accessible depuis le centre ville à 5 min à pied, épicerie LS PROXI sur site juste en face, brasserie au RDC avec room service, salon d'esthétique, de bien être et de coiffure en RDCH. Elle profitera de la proximité des commerces, lieux de culte, services divers, très proche et accessible à pied.

CHAPITRE 2 : LE PARTI ARCHITECTURAL

La réponse architecturale.

Le terrain est situé en bas de la Mission et créé un cadre de vie des plus agréables.

Un intérêt particulier a été accordé au traitement des espaces verts, ce qui permettra une meilleure intégration dans le site.

Le projet se compose d'un bâtiment sur 9 niveaux comportant en tout 154 logements.

Il comprend en outre :

- 1 espace fitness de 30 m² situé en R+1
- 1 piscine avec vue océan située en R+8
- 1 hall d'entrée avec des espaces communs tel que réceptionniste
- 1 local commun n° 1 de 128 m² avec un espace dédié aux jeux de carte et jeux de sociétés, 1 billard américain, 2 postes internet, 1 espace rencontre en RDC dans le hall commun, et un autre en R+8 dans le hall commun
- 1 local commun n° 2 de 62 m² avec un espace cinéma avec télé grand écran plat + jeux wii interactifs
- 1 local commun n° 3 servant de salle polyvalente, pour ateliers, gym douce, expositions etc ...
- 10 locaux commerciaux seront situés en RDCH

Les bâtiments abriteront 154 logements ;

- Du T1 au T3

L'entrée sera sécurisée par un mur de clôture et des portails électriques. Les matériaux choisis correspondront au cadre de vie proposé et à la qualité correspondante.

Le projet est entièrement desservi par 3 Ascenseurs et 2 escaliers.

Le projet comprend 3 niveaux de parking enterrés ainsi que 18 places visiteurs en RDCH.

La résidence est équipée d'un jardin intérieur de 72 m² environ.

I - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DU BATIMENT

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

Décapage de la terre végétale et stockage, ou évacuation des excédents.
Fouille générale sous radier.

1.1.2 Fondations

Fondations spéciales par parois moulées épaisseur 60 cm suivant étude géotechnique et selon BET POLYNESIE INGENIERIE (ou variante palplanches + voile BA selon BET POLYNESIE INGENIERIE).

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Murs

1.2.1.1 Murs de clôture :

Murs en béton banché coiffé d'une clôture rigide type RIVISA.

1.2.1.2 Murs de refend et de façade du bâtiment :

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

1.3 TOITURES TERRASSES

1.3.1 Structure:

1.3.1.1 Toiture Terrasse Béton Armé épaisseur suivant étude BET POLYNESIE INGENIERIE.

1.4 PLANCHERS

1.4.1 Planchers R-3, R-2, R-1 et RDC :

Dalles pleines d'épaisseur suivant plans et étude BET POLYNESIE INGENIERIE avec prédalles + dalle de compression.
L'épaisseur du plancher sera calculée pour obtenir un indice d'affaiblissement acoustique conforme à la réglementation.

1.4.2 Planchers sur étages :

Dalles pleines d'épaisseur suivant plans et étude BET POLYNESIE INGENIERIE avec prédalles + dalle de compression.
L'épaisseur du plancher sera calculée pour obtenir un indice d'affaiblissement acoustique conforme à la réglementation.

1.4.3 Planchers du local ordures ménagères (*suivant plan*) :

Dalle béton carrelé et murs carrelés.

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 Autres pièces et pièces humides :

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, les cloisons cotés pièces humides seront exécutées avec des plaques hydrofuge.

1.5.3 Gaines techniques :

Siporex plein épaisseur 5 cm.

1.6 ESCALIERS et ASCENSEURS

1.6.1 Escaliers principaux et Ascenseurs :

Escalier béton sur limons B.A, avec contremarches pour les 3 escaliers desservant les appartements.
Cages des 3 ascenseurs en voile BA.

1.7 CONDUITS DE VENTILATION

1.7.1 Conduits de ventilation des locaux de chaque appartement :

La ventilation des appartements est assurée par une VMC simple flux collectif suivant réglementation des Services de l'Hygiène.

1.8 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.8.1 Chutes d'eaux pluviales :

En tuyau PVC dans encoffrement béton cellulaire de 5 cm en gaines techniques.

1.8.2 Chutes d'eaux usées :

En PVC, disposées dans gaines techniques en béton cellulaire de 5 cm.

1.8.3 Canalisations sous dallage :

Canalisations sous radiers BA, en PVC, série assainissement.

1.8.4 Branchements à la station d'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, chambres : carrelage en grès émaillé selon choix architecte, sur chape avec isolant phonique, plinthes en carrelage.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces humides :

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

SDB.- Carrelage en grès cérame selon choix architecte (glissance réduite).

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 Cérame 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 Cl, les carrelages seront de 1er choix.

2.2 REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits)

2.2.1 Revêtements muraux des pièces humides :

Faïence, avec joints 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 toute hauteur sur l'ensemble des murs intérieurs des douches.

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

2.3 PLAFONDS

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures :

Ragréage de peintre et ponçage 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 de tous les étages :

Ragréage de sous faces de dalles, une couche d'impression et deux couches de finition peinture acrylique teinte : selon plans architecte.

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures :

Elles comportent 1 ou 2 vantaux coulissants en Aluminium laqué, équipée d'un vitrage type vert clair 4 mm, en châssis et 6 mm en baies vitrées.

2.5 MENUISERIES INTERIEURES

2.5.1 Portes d'entrée :

Portes à âme pleine, CF 1/2 H, fermeture par serrure de sécurité 3 points à cylindre, plinthe automatique, 4 paumelles de 160 et quincaillerie BEZAULT ou équivalent (norme NF).

2.5.2 Huisseries et bâtis :

Bâtis métal avec porte bois à peindre.

2.5.3 Portes intérieures des appartements :

Post formé de 40mm 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 ou couleur.

2.6 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.6.1 Garde-corps :

Terrasses : selon plans architecte.

2.7 PEINTURES

2.7.1 Peintures extérieures

2.7.1.1 Sur voile béton :

Travaux préparatoires : 1 couche d'impression et 2 couches de peinture imperméabilisante de classe I2. 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 extérieures:

Sans objet (menuiseries aluminium).

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

Travaux préparatoires : 1 couche d'impression et 2 couches de peinture acrylique. Teinte selon choix architecte.

2.7.1.6 Sur serrurerie :

Préparation, 1 couche de primaire et 3 couches de laque glycérophtalique. 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 2 couches de laque satinée. Teinte selon choix architecte.

Sur ouvrages métalliques (huisseries des portes) :

Impression + 2 couches de finition.

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 et 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 des cuisines :

Petite cuisine équipée, évier 1 bac et mitigeur, 2 plaques vitro céramiques, 1 frigidaire 100 litres, 1 micro-onde et 1 hotte.

2.8.2 Equipements sanitaires et plomberie

2.8.2.1 Distribution d'eau froide :

Par tubes cuivre 1^{er} choix, alu ou polyuréthane.

2.8.2.2 Production et distribution d'eau chaude :

Production d'eau chaude par Chauffes eau électrique individuel.

2.8.2.3 Evacuations EU.EV :

Par tuyaux PVC dans colonne technique prévue a cet effet et rejet dans station d'épuration.

2.8.2.4 Branchements en attente :

Pour machines à laver le linge dans tous les appartements.

2.8.2.5 Appareils sanitaires (suivant plan) :

Blanc (marque PORCHER, ROCA ou similaire).

- Lavabos sur colonnes suivant plans.
- Receveur douche en carrelages à l'italienne.
- W.C Type PORCHER ou similaires 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 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, avec 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 type globe dans toutes les pièces et terrasse.

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

2.8.4 Ventilations-Climatisations**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 sur les toits terrasse.

2.8.4.2 Climatisations :

Le local Poubelles, local fitness, et le local réceptionniste sont équipés chacun d'un climatiseur 9000 BTU de type MITSUBISHI ou similaire.

L'ensemble des appartements est équipé de climatiseur split system type 9000 BTU, 1u dans les F1, 2u dans les F2, 3u dans les F3 selon plans CIEC ENGINEERING.

Le local commun 01 est équipé de deux climatiseurs 9000 BTU.

Le local commun 02 est équipé d'un climatiseur 9000 BTU.

Le local commun 03 est équipé de deux climatiseurs 9000 BTU.

2.8.5 Equipement intérieur des placards

2.8.5.1 Placards :

Aménagement 2/3 Penderie, 1/3 étagère et portes coulissantes 2 vantaux sur rails.

2.8.6 Equipements de télécommunications :

2.8.6.1 Tv :

Prises TV satellite et antenne dans tous les séjours et la chambre principale, raccordement au réseau d'antennes.

2.8.6.2 Téléphone :

Un conjoncteur téléphone prévu dans le séjour coté cuisine et la chambre principale de tous les logements.

2.8.6.3 Commande d'ouverture du portail principal :

L'entrée principale de la résidence est équipée pour le portail d'un accès par télécommande individuel et par un portier audio avec digicode pour le hall d'entrée, ce portier est relié à un interphone dans chaque appartement. L'interphone permettra d'appeler la réceptionniste depuis chaque appartement.

3 - PARTIES COMMUNES DES BATIMENTS

3.1.1 Équipements électriques :

Eclairage par spots et/ou appliques avec détecteur.

3.1.2 Équipements TV pour la TNT

Les antennes collectives TNT et Satellite, reliées à tous les appartements, seront installées pour la réception de l'ensemble des chaînes principales reçues sur le territoire. Chaque appartement disposera d'une prise télévision dans le living, et d'une prise dans la chambre principale.

4.1 CIRCULATIONS COULOIRS ET HALLS D'ETAGES

4.1.1 Sol :

En grés cérame émaillé au choix de l'architecte, dégagement tout niveaux.

4.2.2 Murs / Plafonds :

Peinture acrylique Teinte selon choix architecte.

4.1.3 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.

4.2 CAGES D'ESCALIERS et ASCENCEURS

4.2.1 Sol :

Carrelage Grés Cérame anti dérapant sur marches et normal sur contremarches.

4.2.2 Murs / Plafonds :

Peinture acrylique Teinte selon choix architecte.

4.2.3 Escaliers :

Sous face béton des escaliers en peinture.

4.2.4 Equipements électriques :

Eclairage par spots et/ou appliques avec détecteur.

4.3 BOITES A LETTRES :

Ensemble boîtes individuelles conformes à la réglementation.

4.4 LOCAL TECHNIQUE :

4.4.1 : Un local comptage

Sera situé en RDC a l'entrée du bâtiment, il y sera positionné : Comptage EDT, Vannes d'arrêt générale alimentations en eau des appartements Système OPT, et TV par Satellite et TNT.

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 situé à l'entrée du parking en RDC, pourvu d'un siphon de sol PVC et d'un robinet de puisage le sol et les murs à hauteur de 2m50 seront carrelés. Le local poubelles sera climatisé.

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 suivant préconisation du BET Fluide

5.4 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.4.1 Comptage des services généraux et parties communes :

Compteur pour l'ensemble des services généraux

5.4.2 Branchement et comptages particuliers :

Un compteur individuel EDT par logement.

6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A LA RÉSIDENCE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1 VOIRIE ET STATIONNEMENTS

6.1.1 Voirie d'accès :

Revêtement en enrobé noir

6.1.2 Portail automatique :

Un portail desservira l'entrée et la sortie de la résidence et du parking, ouverture automatique à télécommande.

6.1.3 Trottoirs :

Revêtement en béton

6.1.4 Parkings:

Parkings extérieurs engazonnés, avec marquages sauf parkings souterrains en béton lissé à l'hélicoptère.

6.2 CIRCULATION DES PIETONS

6.2.1 Chemins d'accès aux entrées des logements :

Sans objet

6.3 ESPACES VERTS

6.3.1 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs :

Fleurs et haies seront plantés (pas d'arbre pas d'arbuste).

6.3.2 Engazonnement :

Suivant plan espaces verts

6.3.4 Arrosage :

Des points d'eau seront positionnés en nombres suffisant pour l'arrosage des espaces verts.

6.4 AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS

6.4.1 Piscine :

4 X 8 avec deck 40 m² ou similaire, douche et pédiluve.

6.5 ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1 Signalisation de l'entrée de la résidence :

Par applique lumineuse sur un des poteaux du portail.

6.5.2 Eclairage des voiries :

Mise en place de 5 lampadaires solaires pour les parkings + 6 balises solaires pour le jardin et la piscine.

6.6 CLÔTURES

6.6.1 Avec les propriétés voisines et la servitude :

Clôtures jardins par grillage rigide 1,80 m de haut selon teinte architecte.

6.6.2 Sur rue :

Sans objet.

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 sur parkings Ext. et extincteurs sur palier de chaque niveau.

Colonne sèche aux 2 escaliers desservant tous les niveaux.

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 rejetées dans le nouveau collecteur en bordure de la route de Pamatai.

Les eaux pluviales des jardins seront collectées et rejeté dans le caniveau qui longe la servitude vers le talweg plus bas.

6.7.5 Epuraton des eaux EU et EV:

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 biodisques où elles seront traitées avant d'être raccordées au réseau EP suivant prescription de SHPF.

Le local fermé de la STEP sera pourvu d'une conduite d'extraction d'air pulsé en toiture terrasse de l'immeuble et d'un apport d'air frais en façade sur les portes.

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'œuvre.

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.

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 coloris 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'œuvre.

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'œuvre.

Par exemple, si pour quelque raison que ce soit, outre les raisons exprimées ci-dessus, le Maître d'œuvre 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.
