

CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE R+3

« Résidence KINALILE »

Commune de Faa'a - Quartier Auae

Parcelle N-235

DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX IMMOBILIERS NOTICE ARCHITECTURALE ET DESCRIPTIVE



MAITRE D'OUVRAGE

La maîtrise d'ouvrage est assurée par :

La SARL KINALILE représenté par Mr Jean Luc AZERAD, BP 4450 Papeete

MAITRE D'OEUVRE

La maîtrise d'œuvre est assurée par :

L'agence d'architecture AIA Architecture représentée par Mlle LABBE Coralie, 1^{er} étage Immeuble LM Diffusion
Ch Vicinal de Patutoa - Papeete - BP 51 691 Pirae



PRESENTATION DU SITE

Le projet de la résidence KINALILE se situe à Tahiti dans la commune de Faa'a quartier Auae PK 2,5, entre la RDO et la route de ceinture.

- Référence cadastrale : N-235
- Superficie 2005m²
- Altimétrie moyenne du terrain naturel : +20.00 NGT

Le terrain est accessible via la servitude Aroa Tavana Mano a Taae, accès à cette servitude depuis la route de ceinture.

Le projet est soumis au Code de l'aménagement de Polynésie Française.

Le terrain est desservi par les réseaux EDT AEP et OPT depuis l'entrée de la servitude au bord de la route de ceinture.

DESCRIPTIF DU PROJET

BÂTIMENT

Les travaux, objet de la présente étude, concernent la réalisation d'un immeuble collectif de **21 logements** (14 F2 - 5 F3 - 2F4), ainsi que les terrassements, travaux de voiries et réseaux divers qui leur sont nécessaires.

Le bâtiment comporte 4 niveaux hors sol ainsi que 2 niveaux de sous-sol :

Le niveau R-2 :

21 celliers

Accès général au R-2

Le niveau R-1 :

Parking sous-sol de 30 places de stationnement voiture et 5 places pour les 2 roues

Le local STEP

Les espaces de circulation

Le niveau RDC :

7 appartements (5 F2 - 2 F3)

Les circulations

Le niveau R+1 :

7 appartements (5 F2 - 2 F3)

Les circulations

Le niveau R+2 :

6 appartements (4 F2 - 1 F3 - 1 F5)

Les circulations

Le niveau R+3 :

1 appartement (1 F5)

Les circulations

La piscine + fare pote'e + terrasse

En extérieur :

Le local poubelles avec zone de présentation

Les espaces de circulation

Une aire de retournement pour les camions poubelles et pompier

Le tableau de surface est joint à la présente (PC13)

L'immeuble comporte 1 escalier et 1 ascenseur desservant chacun les 6 niveaux.

DEVELOPPEMENT DURABLE

Voir PC11 « contrôle SOCOTEC REBPF » et PC13 « mémoire REBPF SPIBAT », joints au dossier de demande de permis de construire.

La préparation d'eau chaude des logements d'habitations de l'immeuble sera collective et centralisée depuis une chaufferie. Il sera prévu un générateur solaire de type hydro-accumulateur d'eau chaude sanitaire solaire afin de répondre à la demande en eau chaude sanitaire des différents logements du projet.

Les ouvertures sont protégées par les terrasses couvertes ou des casquettes.

Tous les appartements seront équipés d'ampoules économiques.

Les espaces verts seront plantés au maximum afin d'apporter ombre et fraîcheur.

SECURITE

Voir PC10 « notice de sécurité », jointe au dossier de demande de permis de construire.

HYGIENE

Assainissement

Le projet sera raccordé à un système d'assainissement individuel.

Voir PC06 « mémoire technique pour la création » jointe au dossier de demande de permis de construire.

Hygiène des constructions

L'ensemble des logements respectent l'ensemble des règles de construction :

- éclairage 1/6° des surface habitables
- ventilation : 1/20° des surfaces de pièces habitables en ventilation naturelle ; pièces non habitables par ventilation naturelle et VMC

Gestion des eaux pluviales

L'ensemble des eaux de pluviales et de ruissellement seront collectées et raccordées au réseau collecteur des eaux par le daleau enterré sur le site. Ce réseau passe sur la parcelle du projet et se rejette dans le réseau collectif au niveau de la route de ceinture.

ACCESSIBILITE PMR

La construction est accessible aux personnes à mobilité réduite :

* 1 place de parking aux normes handicapées au parking R-1,

* 1 appartement adaptable en aménagement PMR (à raison d'un logement par tranche de 50).

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

L'accès au terrain (automobile et piéton), se fait au niveau de la voirie. Il y a un accès pour le parking en R-1 et un accès extérieur pour les piétons.

Le site conservera sa végétation existante périphérique et accueillera de nouvelles plantations pour permettre une meilleure intégration du bâti dans le site. Les logements sont tous traversants, les logements du RDC profiteront des jardins à l'avant de la parcelle.

A l'arrière du bâtiment côté talus, se trouvent les circulations. Elles sont intégrées à un aménagement paysager et à un patio végétalisé.

Le long des coursives ouvertes, des jardinières plantées et équipées de systèmes d'arrosages (goute à goutte) permettent une mise à distance entre les logements et les circulations.

ASPECT ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

Le terrain se situe dans le quartier de Auae entre la route de ceinture et la route des plaines.

Le projet de la Résidence KINALILE s'inscrit dans un îlot vert. Le voisinage proche se situe en contre bas et se compose d'habitations individuelles à simple RDC ou à étages.

Le terrain a été aménagé et terrassé de sorte à pouvoir réguler les eaux pluviales provenant de la RDO.

Le projet s'adossera au talus de la servitude afin de privilégier l'ouverture des appartements vers la vue sur la mer et les espaces verts avoisinants.

L'ensemble des espaces verts en pente du projet restera massivement végétalisé afin de garder l'esprit du terrain existant. Un soin particulier sera apporté à la végétalisation des jardins par la plantation de nombreux arbres d'ombrage.

Pour assurer la meilleure insertion dans le site, un traitement esthétique visant à minimiser l'impact visuel est fait :

- > Optimisation du terrassement ;
- > Végétalisation existante conservée et augmentée ;
- > Façades peintes couleurs claires et bois de bardage ;
- > Brises vues effet bois ;
- > Garde-corps transparents (câbles inox - verre) ;

Nous avons limité le programme à 3 niveaux ½ de logements tout en proposant un bâtiment HQE qui respecte les exigences de notre époque en terme d'utilisation, de confort thermique, acoustique et bioclimatique.

L'architecture est contemporaine et tropicale. L'utilisation des brises soleil et des casquettes au-dessus des ouvertures vitrées, les jalousies, de l'escalier et des coursives ouvertes permet un climat intérieur agréable pour les usagers du bâtiment.

Le projet propose un mariage de matériaux simples et cohérents avec leur fonction : les brises soleils et bardages en polyrey imitation bois, le verre. Le béton armé, structurel pour le bâtiment sera enduit et peint pour la grande majorité des surfaces apparentes.

Des jardins au RDC ainsi que des grandes terrasses couvertes aux étages supérieurs permettent à chaque logement un accès extérieur privatif.

Le bâtiment a une structure poteau / poutre béton, finition peinture et apparence « bois ».

Afin d'alléger la construction, les coursives et les terrasses sont structurellement désolidarisées du bâtiment. Ce principe allège l'architecture du bâtiment

BOITES POSTALES

Chaque logement recevra une boîte postale. Elles seront regroupées sur le mur extérieur du pignon nord au RDC du bâtiment.

LOCAL POUBELLES

Une zone de collecte sera accessible par les éboueurs à l'entrée de la parcelle. Une aire de manœuvre est prévue et réservée aux camions poubelles et pompier afin qu'ils puissent effectuer leur ½ tour sans soucis.

Le local poubelles est implanté en limite de la parcelle.

La surface du local poubelles a été calculé pour recevoir les déchets des habitants, à raison de 3 ramassages hebdomadaires.

Nous permettons de placer dans ce local 6 bacs de 500l : 3 bac vert et 3 bac gris.

Le plan du local poubelle est joint au dossier.

Le siphon de sol du local est relié au réseau EU à la STEP.

Le local est muni d'une arrivée d'eau permettant le branchement d'un tuyau d'arrosage.

Le sol et les cloisons intérieurs du local poubelles sont entièrement carrelés.

Le local est ventilé naturellement au moyen d'une double porte persiennée protégée par un grillage anti rongeur.

ETUDE D'IMPACT

La construction de 2 niveaux souterrains impliquent un déblais d'environ 4400m³ de terre.

Une étude d'impact a donc été faite dans le cadre des études du projet.

REGLES DE CONSTRUCTION

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Code de l'aménagement

Le bâtiment respecte un recul de $L=H$.

Seul le local poubelle est implanté en bordure de voie à l'intérieur de la limite de propriété. L'emplacement de ce local a été défini afin de faciliter la collecte des ordures ménagères.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Code de l'aménagement

Le bâtiment respecte un recul de $L=H$ et $L=H/2$ pour les prospects d'angle.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

PROPRIETE

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX

Terrassement

Le terrain sera décaissé sur un volume d'environ 4400 m³ pour accueillir les 2 niveaux souterrains.

Traitement Anti-termites

Traitement chimique par produits agréés (type THERMIFILM)

Traitement des remblais

Traitement des fondations et des dallages

Gros œuvre

Structure porteuse en BA

- Semelle filantes ou radiers BA

- Voiles en béton banché

- Dalles de planchers

Gaines techniques en BA.

Construction métal / bois

Fare Pote'e R+3 en bois et tuiles de bois ;

Mains courantes des terrasses et parties communes en Inox ;

Brises vue en bois traités sur les terrasses, finition par lasure.

Étanchéité

Étanchéité bitumineuse extérieure pour les terrasses bétons R+3 et les toitures terrasses techniques ;

Étanchéité liquide piscine ;

Étanchéité liquide intérieure pour les salles d'eau et les seuils des appartements.

Menuiseries aluminium extérieures

Menuiseries en aluminium laqué : châssis coulissant et/ou jalousie.

Les coulissants seront à double ou triple rail, avec poignée de manœuvre intérieure et extérieure et fermeture par loquet intérieur.

Ensemble en verre feuilleté clair sauf pour les salles d'eau et pièces donnant sur la coursive, traitées en verre opale.

Menuiseries intérieures

Portes palières pleines pour accès logements ; (CF notice de sécurité)

Portes intérieures pré-peintes sur cadre bois.

Cloisons plâtrerie

Cloisons de distributions en plaque de plâtre type Placostyl standard épaisseur 74mm avec isolant et plaque hydrofuge dans les pièces humides ;

Séparatifs dans les gaines techniques en béton cellulaire.

Faux plafonds

Faux plafonds ou soffites en plaque de plâtre type Placostyl.

Isolation en option suivant localisation.

Revêtements extérieurs

Enduit de préparation et peinture d'imperméabilisation sur les supports type béton ou dérivés.

Coloris clairs selon choix MOA.

Bardage bois clair pour les voiles du niveau R+3.

Revêtements intérieurs

Enduit de préparation et peinture acrylique satinée sur parois verticales (béton ou dérivés et cloison placostyl).

Enduit de préparation et peinture acrylique mate sur plafonds (béton ou dérivés et plafonds placostyl).
Faïence en grès cérame pour crédence cuisine et salles d'eau (toute hauteur dans les douches et à l'arrière des meubles vasque et WC).

Revêtements de sol

Carrelage en grès cérame pleine masse et plinthe sur chape béton, pour les pièces de vie, les salles d'eau ;
Parquet flottant et plinthe sur chape béton, avec sous-couche dans les chambres et dressing ;
Deck en bois composite clipsé pour les terrasses ;
Carrelage en grès cérame pleine masse antidérapant pour les coursives, les escaliers, le local poubelles et les hall de circulation ;
Résine drainante sur la circulation paysagère au RDC ;
Dalle BA, finition à l'hélicoptère au parking R-1 et les celliers R-2.

Electricité courants forts & faibles

Adduction CF/cf depuis les compteurs individuels ;
Tableaux électriques par logement ;
Distribution intérieure en encastré ;
Appareillages divers (prise de courant, interrupteur et RJ45) suivant norme NF C 15-100 ;
Luminaires extérieurs et intérieurs.

Plomberie

Alimentations eau froide et eau chaude ;
Production d'eau chaude depuis une chaudière depuis un générateur solaire ;
Distribution intérieure en encastré
Clarinette et robinet d'arrêt pour tous les équipements
Evacuations EU /EV
Evacuations EP
Equipements sanitaires (sanitaires, robinetterie, siphon de sol)

Climatisation

Toutes les chambres seront équipées d'une climatisation par système à « split » ;
Tous les salons seront pré-équipés pour une future climatisation par système à « split » ;
Les compresseurs ne seront pas visibles depuis les extérieurs.

Réseaux

Les attentes des réseaux suivants sont présentes en bord de voie (AEP/EP/CFO/CFA).

Assainissement

Les eaux usées et eaux vannes seront traitées par une STEP (voir dossier technique joint à la notice PC06)

Serrurerie

Portail coulissant et portillon + traitement antirouille + peinture.

Paysage

Traitement paysagé des jardins à l'avant et à l'arrière de l'immeuble. Les espaces végétalisés en pleine terre ou bien en jardinière sont arrosés par un système économique de goutte à goutte.

Piscine

Le traitement des eaux des piscines se fera par épuration aux sels.
Les bondes de fond, les trop pleins du débordement seront reliés au réseau EP.

PERSPECTIVES





