

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE DES PRESTATIONS



*30 logements collectifs en R+3
30 Boulevard Barry – 13013 Marseille*

PRESENTATION GENERALE DU PROGRAMME

Au 28 Boulevard Barry, à Marseille 13^{ème} arrondissement, le programme propose un immeuble de logements collectifs implanté en cœur de parcelle, formant un volume unique compact, libérant ainsi un vaste espace paysager en fond de terrain.

Il se présente sous la forme d'une architecture contemporaine, rythmée par l'alternance de matériaux et de teintes : béton lasuré ton beige clair pour le corps principal du bâtiment et béton matricé ton champagne en attique et en soubassement. Ces éléments viennent souligner les lignes du bâtiment, lui conférant une écriture architecturale élégante et sobre. Le retrait du dernier niveau en attique permet d'alléger visuellement le gabarit global et d'assurer une meilleure insertion urbaine.

Les toitures sont traitées en terrasses, majoritairement végétalisées, contribuant à la gestion des eaux pluviales et à l'amélioration du confort thermique du bâtiment. Ce choix permet également d'éviter les toitures à pans multiples, complexes à gérer dans un tissu urbain mixte. L'architecture générale assume un langage contemporain cohérent avec le tissu urbain environnant, entre habitat individuel ancien et opérations collectives récentes.

En vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, les façades s'organisent avec des retraits permettant le respect des prospectifs réglementaires. Cela permet également la création de terrasses accessibles, majoritairement orientées au sud et à l'ouest, offrant un bon ensoleillement aux logements.

Le R-1 est dédié au stationnement.

Implantation, organisation, composition et volume

- Le projet prévoit la construction de 30 logements collectifs en 2 Bâtiments en R+3, dont un niveau en attique.
- Un niveau de sous-sol sera dédié au stationnement.
- Toitures terrasses végétalisées non accessibles.
- Chaque logement bénéficie d'un balcon ou d'une terrasse privative.

Accès et stationnements

- L'accès principal du projet (piétons et véhicules) se fait depuis le boulevard Barry, situé au sud de la parcelle.
- Le hall d'entrée comporte une cage d'escalier et d'ascenseur distribuant l'ensemble des logements et le sous-sol. Le projet comporte deux halls (A & B)
- Le projet prévoit 26 places de stationnement, dont 23 en sous-sol et 3 en extérieur. Deux places sont spécifiques PMR.
- L'accès au local vélos est prévu depuis l'extérieur,
- Le local poubelle sera directement accessible depuis le boulevard Barry.

1. GROS OEUVRE - TOITURES - ETANCHEITE - FACADES

TERRASSEMENTS

Décapage des terres végétales.
Terrassement en masse pour mise à la cote de la plate-forme.
Fouilles exécutées à la pelle mécanique.

FONDATEMENTS

Les fondations seront réalisées par pieux ou semelles filantes, ou autres techniques suivant les prescriptions des bureaux d'études structure et géotechnique.

PLANCHERS

*** PLANCHER DU RDC**

Il sera constitué d'une dalle pleine en béton ou en prédalle dont l'épaisseur sera calculée en fonction de l'étude de structure et des exigences acoustiques. Isolation thermique en sous face selon étude thermique.

*** PLANCHERS DES ETAGES COURANTS**

Ils seront constitués d'une dalle pleine en béton ou en prédalle dont l'épaisseur sera calculée en fonction de l'étude de structure et des exigences acoustiques.

*** PLANCHER DALLAGE BAS DES GARAGES**

Dallage ou radier parking béton, épaisseur suivant étude B.A. Planchers en dalle pleine, dalle alvéolaire ou pré-dalle de béton armé, épaisseur suivant étude B.A.

PAROIS VERTICALES

Infrastructure :

Murs en béton armé banché ou projeté, ou paroi moulée suivant étude B.A du BET, pour les parois enterrées ou partiellement enterrées.

Superstructure :

Murs porteurs : murs en béton armé ou pré-murs béton selon études techniques.

Murs de façade : murs en béton armé et/ou briques ou blocs béton manufacturés ou ossature bois selon études techniques.

Escaliers communs : Escaliers en béton armé en volées préfabriquées ou coulées sur place, pour les circulations verticales des cages, avec paliers intermédiaires idem.

Désenfumage de la cage d'escalier par lanterneau en toiture avec commande selon prescriptions techniques réglementaires.

Isolation des façades : complexe isolant polystyrène ou laine minérale ou laine végétale + plaque de plâtre épaisseur selon étude thermique et environnementale.

Cloisons :

Cloisons sur ossature métallique épaisseur 72 mm entre pièces de jour et chambres.

Cloisons alvéolaires épaisseur 50 mm entre chambres et entre chambres et pièces de service

Gaines techniques : Cloison complexe avec isolant en laine minérale ou végétale pour les gaines attenantes à une pièce principale ou autre type selon réglementation.

La hauteur sous-plafond sera de 2,50 m environ suivant études techniques, sauf exception suivant plans (faux-plafonds, soffites).

Les séparatifs entre les terrasses et balcons seront réalisés en béton ou maçonneries ou en métal peint ou verre opale selon préconisation du permis de construire et détail de l'architecte.

TOITURES

La toiture du bâtiment sera réalisée en toiture terrasse non accessible, composée de ...
Isolation des terrasses situées au-dessus des parties habitables par complexe isolant/étanchéité suivant préconisation de l'étude thermique.

REVETEMENTS DE FACADES

Les façades seront réalisées au moyen d'un revêtement en béton lasuré ou peint ton beige clair et autres matériaux conformes au Permis de construire exécuté.

Façades : Enduit hydraulique monocouche ou RPE ou peinture, conforme au DTU, autres matériaux selon plans Architecte du Permis de Construire.

2. MENUISERIES – OCCULTATIONS – GARDES-CORPS

MENUISERIES EXTÉRIEURES

L'ensemble des menuiseries sera en PVC, de couleur blanche selon prescriptions du permis de construire.

Ces menuiseries seront conformes aux normes thermiques et acoustiques.

La largeur et les ouvertures des fenêtres et portes fenêtres seront fonction des plans.

Ouverture de l'intérieur uniquement pour l'ensemble des fenêtres et portes fenêtres.

Les ouvertures à 2 vantaux auront la possibilité d'en maintenir un en position fixe.

Occultations :

Séjours, cuisines et chambres : Volets roulants en PVC selon dimensions et choix de l'architecte, à manœuvre motorisée pour les différentes portes fenêtres et fenêtres.

Les coffres des volets roulants seront situés en applique côté intérieur.

MENUISERIES INTÉRIEURES

Portes palières : portes à âme pleine. Elles posséderont un joint iso phonique périphérique, une serrure de sûreté A2P1*.

Portes de distributions des logements : portes à âme alvéolaire isoplane, finitions peintes, avec huisseries bois ou métalliques, équipées de poignées au choix de l'architecte. Selon plans, certaines portes de distribution pourront être coulissantes en applique. De même, selon plans, porte tiercé, entre le hall d'entrée et le séjour, composé d'un vantail principal et d'un vantail semi-fixe.

Portes de placard : portes coulissantes sur rails de marque SOGAL ou équivalent, ou ouvrant à la française de marque SOGAL ou équivalent. Il est ici précisé qu'après études techniques, certains placards figurant en coulissant sur les plans de vente pourront passer en ouvrant et inversement. De même dans le cas de placards ouvrant, le nombre de portes figurant sur les plans de vente pourra évoluer.

Dans chaque appartement, le placard de la chambre principale sera équipé intérieurement en bois mélaminé comme suit:

- 1/3 avec tes tablettes
- 2/3 avec une penderie

GARDE – CORPS DES TERRASSES

Les garde-corps seront en aluminium ou métal laqué ton champagne.

3. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

Les appareils sanitaires seront de couleur blanche de marque JACOB DELAFON, ou similaire.

RECEVEURS DE DOUCHE

Tous les appartements T2 & T3, seront équipés de douche. Les bacs à douche seront en grès de taille 90 x 90, de type « extra plats ».

Les douches seront équipées de cloisons (ou cloisons PVC amovibles selon contraintes PMR) et d'une paroi de douche.

BAIGNOIRES

Sans objet.

MEUBLES SdB

Meuble vasque à portes de marque JACOB DELAFON TOLBIAC ou équivalent avec vasque encastrée ou incorporée

Plan surmonté d'un miroir et d'une ou deux appliques ou bandeau lumineux (LED) en fonction des plans (1 applique par vasque), ou équivalent.

WC

Bloc suspendu, WC en porcelaine vitrifiée. La chasse d'eau possèdera un double déclencheur (demi-capacité).

ROBINETTERIE

De type thermostatique pour les douches de chez JACOB DELAFON ou équivalent

De type mitigeur pour les vasques.

EAU CHAUDE SANITAIRE

La production d'eau chaude sanitaire sera fournie par ballon thermodynamique.

4. CARRELAGES ET REVETEMENTS

REVETEMENTS DE SOLS

Sols et plinthes des parties privatives : carrelage en grès cérame ou émaillé 60 x 60, scellé sur chape et isolant phonique y compris plinthes carrelées assorties hauteur 7cm.

Teinte au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par le maître d'Ouvrage.

Pour les placards des pièces sèches, le sol sera à l'identique de la pièce attenante.

Sols des terrasses et loggias : Sur dalle béton étanchée, dalles en céramique posées sur plots au choix de l'architecte.

REVETEMENTS MURAUX

Peinture : L'ensemble des murs et plafonds sera revêtu d'une peinture lisse blanche. Elle sera mate dans les pièces sèches et satinée dans les pièces humides (sauf dans la cuisine si elle est ouverte sur le séjour)

Faïences : sur une hauteur 2,00m environ, dans la gamme proposée par le Maître d'Ouvrage, sur l'emprise de la douche et/ou baignoire, y compris tablettes et tabliers de baignoire.

5. EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

L'installation électrique sera encastrée et conforme à la norme C 15.100.

L'appareillage électrique sera de marque SCHNEIDER, gamme Odace ou équivalent.

Entrée :

- 1 point lumineux en plafond ou en applique commandé par simple allumage.
- 1 prise de courant 16 A + T.
- 1 vidéophone couleur

Séjour :

- 1 point lumineux en plafond commandé par simple allumage ou par va-et-vient pour les séjours traversant (selon plans).
- Une commande volet roulants pour la baie du séjour
- 5 prises de courant 16 A + T minimum dont une en hauteur entre 0,9m et 1m30, + 1 prise par tranche de 4m² au-delà de 20m².
- 1 boîtier TV/FM.
- 1 prise RJ45.

Cuisines des deux pièces et plus (hors kitchenette) :

- 1 point lumineux en plafond commandé par simple allumage.
- 1 point lumineux en applique, en simple allumage, situé au-dessus de l'évier.
- 6 prises de courant 16 A + T dont 4 au-dessus du plan de travail et 1 entre 0,9m et 1m30.
- 2 prises de courant spécialisées 20 A + T pour certains fours, sèche-linge, lave-vaisselle ou congélateur.
- 1 prise de courant spécialisées 20 A + T pour le lave-linge si celui-ci n'est pas situé dans la salle de bain
- 1 boîtier 32A + T pour l'alimentation de la cuisinière ou de la plaque de cuisson.

Chambres :

- 1 point lumineux en plafond commandé par simple allumage.
- 3 prises de courant confort 16 A + T
- 1 prise en hauteur pour la chambre principale
- 1 boîtier TV/FM dans la chambre la plus grande.
- 1 prise RJ45.

Salles d'eau et salles de bain :

- 1 ou 2 appliques commandées par simple allumage (1 par vasque)
- 1 point lumineux en plafond commandé par simple allumage.
- 1 prise de courant confort 16 A + T.
- 1 prise de courant entre 0,9m et 1m30
- 1 prise de courant spécialisées 20 A + T pour le lave-linge si celui-ci n'est pas situé hors volume ou s'il n'est pas dans la cuisine.

Terrasse, balcons et loggias :

- 1 point lumineux
- 1 prise de courant adapté

Parking :

Architecture de précâblage (1 fourreau arrivant pour 2 places) pour conformité à la réglementation IRVE.

Dans le cas où des faux plafonds ou retombées de poutres ou soffites empêcheraient la mise en place de points lumineux centraux, ces derniers pourraient être remplacés par des spots ou points lumineux en appliques.

CHAUFFAGE / VENTILATION

La production de chauffage sera fournie par une pompe à chaleur individuelle pour les pièces principales (séjour et cuisine ouvertes) et des radiateurs électriques dans les chambres. (Puissances selon étude thermique).

Les salles de bains et salles d'eau seront équipées d'un sèche-serviettes électrique également suivant étude thermique.

Les dimensions des radiateurs et leurs localisations dépendront des études techniques.

Une ventilation mécanique collective, conforme aux normes, assurera une entrée d'air frais par les pièces sèches (nombres et localisations des entrées d'air selon études techniques) avec extraction d'air vicié dans les pièces humides.

EQUIPEMENTS CUISINES

Les cuisines ne seront pas équipées.

Des évacuations pour évier et lave-vaisselle seront installées dans la cuisine sauf précision contraire sur plans

6. STATIONNEMENT EN SOUS-SOL

Le stationnement est prévu en sous-sol. Le revêtement du parking sera réalisé en béton brut.

Les murs seront en béton ou en blocs béton manufacturés (suivant étude technique), finition brute.

Les emplacements de parking seront matérialisés par bandes peintes au sol (non fermés) ou entre murs.

La porte d'accès sera basculante à commande électrique par émetteur individuel (un émetteur par emplacement de stationnement).

La zone de parking clos est considérée comme non étanche et en conséquence son usage est limité à un usage de stationnement (pas de locaux nobles, ni de locaux d'archives...).

7. STATIONNEMENT EN SURFACE

Le stationnement est prévu en sous-sol. Le revêtement du parking sera réalisé en Eco-végétal.

8. EQUIPEMENTS COMMUNS**INTERIEUR**

Halls d'entrées : décoration suivant le projet de l'architecte.

Revêtement carrelage grès cérame scellé sur chape, au choix de l'architecte.

Revêtements muraux selon choix et projet architecte.

Un ensemble de boîtes aux lettres sera situé dans le hall d'entrée ou à l'entrée de la résidence suivant prescription des services de La Poste.

Un ascenseur de marque OTIS, SCHINDLER, KONE (ou équivalent) desservira tous les étages. La capacité de l'ascenseur sera définie en fonction d'une étude de trafic.

Un emplacement vélos sera situé en rez-de-chaussée de la résidence selon plan.

Pré-équipement en fibre optique du bâtiment conformément à la norme.

Circulations communes : les sols et les murs des parties communes seront réalisés suivant le projet de l'architecte.

Escaliers communs : Sol réalisé en peinture de sol compris nez de marches, bandes podotactiles et contrastes visuels. Murs, paillasses et plafonds revêtus de gouttelette projetée. Éclairage par hublots.

EXTERIEUR

Une platine GSM type INTRATONE sera installée au niveau de l'entrée de la résidence. Les accès piétons seront sécurisés par digicode ou système Vigik. Les accès voitures seront sécurisés par télécommande.

Ordures ménagères : Un local de stockage de conteneurs à ordures est prévu au rez-de-chaussée de la résidence avec accès via le boulevard Barry.

Clôtures :

- En limites séparatives de la parcelle, les murs de clôtures existants seront conservés.

- Sur rue, un mur et deux pilastres ou une serrurerie viendront délimiter l'entrée et les contours de la résidence.

Espaces verts : Les espaces verts seront aménagés selon le plan du paysagiste et le permis de construire.

GESTION DES EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES.

GESTION DES EAUX USEES : Raccordement sur le réseau public existant sur le Boulevard Barry.

GESTION DES EAUX PLUVIALES : Selon Etude hydraulique du BE.

La présente notice définit les travaux qui seront exécutés pour la construction d'un bâtiment collectif à usage d'habitations et parkings, situé à MARSEILLE (13013) Boulevard Barry.

Les travaux seront exécutés suivant les règles de l'Art, Normes, Tolérances et DTU en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire.

Les références, marques et techniques prescrites dans ce descriptif sont données afin de fixer l'objectif de qualité à obtenir.

Sauf mention particulière, il pourra être substitué toutes dispositions différentes au choix de l'Architecte, ou du Maître d'Ouvrage, sous conditions expresses que celles-ci respectent le niveau de qualité défini.

Seront admises de plein droit, toutes modifications de structure de l'agencement intérieur et extérieur (tels que déplacement, création, ou modification de gaines techniques, de portes ou fenêtres, création de soffite ou faux-plafonds, ...) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble, ce qui serait apporté en cours de travaux, par le Maître d'Ouvrage en accord avec l'Architecte.

Le dimensionnement des locaux ou emplacements à usage de stationnement sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle. La norme NFP 91-120 n'est pas prise en compte.

Conformément aux règles en vigueur d'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, les balcons, terrasses et loggias peuvent présenter un ressaut avec un écart de niveau supérieur à 4 cm entre l'intérieur du logement et l'accès à l'espace extérieur en raison des contraintes architecturales, de la réglementation thermique et de la nécessité de respecter les DTU relatifs aux travaux d'étanchéité et de menuiseries extérieures. Le cas-échéant cet écart de niveau (15 à 25 cm environ) peut être mentionné sur les plans de vente des logements devant chaque porte-fenêtre accessible.

Le Maître d'Ouvrage pourra être amené 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 ou en cas de force majeure légitime, notamment :

- Règles administratives contraignantes,
- Règlement judiciaire, liquidation de biens, faillite,
- Cessation d'activité, d'entreprises ou de fournisseurs,
- Arrêt de fabrication, défaut d'approvisionnement ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
- Qualité insuffisante d'un matériau prévu ou livré...

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

En outre, 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 Maître d'ouvrage correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données par l'Architecte.

Par exemple, si pour quelque raison que ce soit, outre les

raisons exprimées ci-dessus, l'Architecte décide de changer la marque des sanitaires, des carrelages, etc... sans que cette liste soit exhaustive, le Maître d'Ouvrage ne sera tenu qu'à la fourniture d'une prestation de qualité équivalente.

Le client reconnaît cette clause comme étant essentielle sans laquelle le Maître d'Ouvrage n'aurait pas contracté.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation une tolérance de 5% sera admise sur les côtes (altimétriques et planimétriques) . Les tolérances de surfaces seront de 2% au global, et 5% appréciées par logements. Les annexes (terrasses, balcons, loggias) auront une tolérance de 3%.

Les conséquences des phénomènes naturels qui peuvent se produire par suite de retrait de matériaux, tassements, fluages, dilatations, etc... et qui accompagnent généralement les constructions neuves après terminaisons des travaux, ne pourront en aucun cas être considérées comme vices cachés ou apparents.

Les différentes possibilités de choix de coloris qui seront offertes à l'acquéreur ne pourront être exercées que dans la limite des dates prévues dans la "Convention de Travaux Modificatifs Acquéreurs ".

L'acquéreur a la possibilité de procéder à des demandes de Travaux Modificatifs Acquéreurs (T.M.A.), dans la limite des dates prévues dans la " Convention de Travaux Modificatifs Acquéreurs". Il est rappelé que les modifications ne seront acceptées que dans la limite des prestations décrites dans la présente notice descriptive.

Les appartements seront réalisés conformément à la Nouvelle Réglementation Acoustique, la Nouvelle Réglementation Thermique 2020 et la norme électrique C 15-100.