

**KAUFMAN & BROAD MEDITERRANEE**  
**SCI MARSEILLE 14e – 41 Chemin du Four de Buze**  
Le Silo – 35 Quai du Lazaret  
13.304 MARSEILLE Cedex 06

## **NOTICE DESCRIPTIVE**

(Prévue par l'article R 261.13 du CCH suivant l'arrêté du 10 mai 1968)

### **MARSEILLE 14<sup>e</sup>**

#### **«LES HAUTS DE MARISTELLA»**

41, Chemin du Four de Buze  
13.014 MARSEILLE

#### **- BATIMENT B & C -**

108 LOGEMENTS COLLECTIFS

CHAPITRE 1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE  
CHAPITRE 2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS  
CHAPITRE 3 - ANNEXES PRIVATIVES  
CHAPITRE 4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE  
CHAPITRE 5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE  
CHAPITRE 6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS  
EQUIPEMENTS

Notice Descriptive du 26/06/2009

Notice Descriptive du 26/06/09 (indice 1) – Bâtiments B&C – 108 logements

## **CARACTERISTIQUES GENERALES**

La présente opération, « LES HAUTS DE MARISTELLA », située dans la ZAC de Sainte Marthe, Quartier des Hauts de Sainte Marthe, 41 Chemin du Four de Buze, Marseille 14<sup>e</sup> est un ensemble immobilier de 143 logements comprenant notamment :

- 3 bâtiments de 4 étages sur rez-de-jardin + rez-de-chaussée,
- 146 emplacements de parkings dont 17 situés à l'extérieur, et 129 en sous-sol
- Un ascenseur pour chaque bâtiment desservant tous les niveaux y compris le sous-sol,
- Un escalier dans chaque bâtiment desservant tous les niveaux y compris le sous-sol,
- Un local poubelles pouvant acquérir le tri sélectif situé à rez-de-jardin pour chaque bâtiment,
- Un local containers à l'entrée de l'opération,
- Un local vélos ou voitures d'enfants situé au rez-de-jardin pour chaque bâtiment,
- Des jardins à usage privatif selon le lot,
- Des espaces verts communs,
- Des cheminements piétons et vélos pour chaque bâtiment,

D'autre part, la présente opération sera conforme :

- à la réglementation thermique RT 2005,
- à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA),
- à la norme électrique C 15-100,
- à la réglementation d'accessibilité des bâtiments d'habitation en vigueur au 01/01/08.

**La présente notice est valable pour les logements des bâtiments B & C.**

## 1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

### 1.1. INFRASTRUCTURE

#### 1.1.1. Fouilles

Excavations pour exécution du sous-sol, stockage d'une partie des terres de fouilles pour mise en remblais après travaux, suivant besoin.  
Enlèvement des terres excédentaires aux décharges publiques.

#### 1.1.2. Fondations

Système de fondations suivant étude géotechnique, étude béton armé et avis du Bureau de Contrôle.  
Les fondations pourront être constituées par des semelles superficielles en béton armé, des puits ou pieux ou des procédés de consolidation des sols.

### 1.2. MURS ET OSSATURE

#### 1.2.1. Murs du sous-sol

##### 1.2.1.1. Murs périphériques

Parois en béton armé banché, épaisseur suivant étude de structure, coffrage courant pour face intérieure destinée à rester apparente, ou maçonneries d'agglomérés.  
Imperméabilisation, drainage et/ou cuvelage selon géotechnique et avis du Bureau de Contrôle.  
Des entrées d'eaux ponctuelles seront admises au droit des parois enterrées, conformément au DTU 14.1 « Structures relativement étanches »

##### 1.2.1.2. Murs de refends

Voiles en béton armé banché, épaisseur suivant étude de structure, coffrage courant pour faces destinées à rester apparentes, ou maçonneries d'agglomérés.

##### 1.2.1.3. Ossature porteuse

Réalisée par poteaux et poutres en béton armé avec coffrage courant pour faces destinées à rester apparentes. (dimensions données par le calcul béton)

#### 1.2.2. Murs de façades

Partie courante et allège par voiles en béton armé de 15 cm d'épaisseur minimum ou maçonneries d'agglomérés de 20 cm d'épaisseur minimum. Appuis de baies non débordantes en béton.  
Complexe isolant en polystyrène expansé à hautes performances, d'épaisseur suivant Calcul thermique, associé à une plaque de plâtre, collée sur les parois à isoler, selon plans.  
Ces murs recevront un enduit type RPE ou un enduit hydraulique monocouche, finition au choix de l'architecte.  
Poteaux, bandeaux, corniches et gard-corps en béton recevront une peinture de type pliolithe.  
Certaines parties de façade pourront recevoir, au choix de l'architecte, des revêtements en placage pierre ou bois.

- 1.2.3. Murs pignons**  
Dito article 1.2.2 ci-avant.
- 1.2.4. Murs mitoyens**  
Sans objet.
- 1.2.5. Murs extérieurs divers (loggias)**  
Dito articles 1.2.2. et 1.2.3. ci-avant.
- 1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)**  
Voiles en béton armé, épaisseur suivant étude de structure ou murs en maçonnerie de blocs creux en béton de granulats de 15 cm d'épaisseur minimum.  
Dans le parc de stationnement au sous-sol, coffrages courants pour faces destinées à rester apparentes.
- 1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs**  
Entre locaux privatifs contigus :  
Voiles en béton armé, de 18 cm d'épaisseur minimum, destinés à recevoir une peinture ou murs en maçonnerie de blocs creux en béton de granulats de 20 cm d'épaisseur, ou cloisons isolantes sur ossature métallique de 18 cm d'épaisseur.  
Suivant destination, doublages éventuels par complexe isolant thermique ou acoustique, épaisseur suivant réglementation en vigueur.
- Entre locaux privatifs et autres locaux :  
Voiles en béton armé de 18 cm d'épaisseur ou murs en maçonnerie de blocs creux en béton de granulats de 20 cm d'épaisseur ou cloisons isolantes sur ossature métallique de 18 cm d'épaisseur.  
Partiellement adjonction d'un isolant thermique ou acoustique afin de répondre aux exigences de la réglementation en vigueur, entre parties habitables et circulations communes, escaliers, ascenseurs, gaines et locaux techniques, etc.
- 1.3. PLANCHERS**
- 1.3.1. Dallages**  
Dallage du sous-sol :  
Dallage flottant en béton armé sur terre plein, surfacé.  
Suivant la nature du sol, remplacement du dallage flottant par une dalle portée en béton armé.
- 1.3.2. Planchers des logements**  
Plancher bas du rez-de-chaussée :  
Dalle pleine en béton armé ou pré-dalle, épaisseur suivant calcul.
- Plancher d'étages courants :  
Dalle pleine en béton armé ou pré-dalle, épaisseur suivant calcul.  
Isolant thermique, épaisseur et nature selon calcul.

Plancher des derniers niveaux :

Le plafond du dernier niveau sera constitué soit :

- par une dalle pleine en béton armé, épaisseur suivant impératif d'isolation acoustique conformes aux normes et suivant calculs B.A. pour les logements
- par un faux plafond en plaque de plâtre fixé à une ossature métallique.

Plancher sous terrasses accessibles / inaccessibles :

Idem planchers sur étage courant.

**1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, techniques, entrées, circulations et locaux chauffés**

Dalle en béton armé ou pré-dalle, épaisseur suivant calcul.

**1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts**

Dalle en béton armé ou pré-dalle, épaisseur suivant calcul.

Isolation par chape thermique ou par projection de laine de roche ou par panneaux en fibres minérales en sous-face, recouverts ou non de plaques de plâtre, suivant destination.

**1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION**

**1.4.1. Entre pièces principales**

De type « cloisons sèches » constituées de cloisons à âme alvéolaire en matériaux secs préfabriqués à partir de plaques de plâtre type « Placoplan » de 50mm d'épaisseur ou similaire. Traitement hydrofuge des parements conforme aux réglementations pour les pièces humides.

**1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service**

De type « cloisons sèches » constituées de cloisons à âme alvéolaire en matériaux secs préfabriqués à partir de plaques de plâtre type « Placoplan » de 50mm d'épaisseur ou similaire. Traitement hydrofuge des parements conforme aux réglementations pour les pièces humides.

**1.5. ESCALIERS**

**1.5.1. Escalier principal**

Sans objet.

**1.5.2. Escaliers de secours**

Escalier intérieur des Parties Communes : marches et contre-marches en béton armé préfabriqué ou coulé en place.

**1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION**

**1.6.1. Conduits de fumée des locaux**

Désenfumage des parties communes aux étages, par gaines collectives selon imposition de la réglementation en vigueur.

- 1.6.2. Conduits de ventilation des locaux**  
Dans les cuisines, salles de bains, toilettes et wc : ventilation mécanique par conduits souples ou métalliques disposés dans les gaines techniques des logements.  
Ventilation mécanique ou naturelle des locaux poubelles selon situation.  
Ventilation des parkings en sous-sol statique ou mécanique selon réglementation.
- 1.6.3. Conduits d'air frais**  
Arrivée d'air frais par entrées d'air situées en façades ou dans les menuiseries des pièces sèches.
- 1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie**  
Néant.
- 1.6.5. Ventilation haute de chaufferie**  
Néant.
- 1.6.6 Ventilation du local technique ballon eau chaude solaire**  
Ventilation mécanique ou naturelle
- 1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS**
- 1.7.1 Chutes d'eaux pluviales**  
Descentes en chute P.V.C pour l'évacuation des eaux pluviales des toitures.
- 1.7.2. Chutes d'eaux usées**  
Descentes intérieures en P.V.C dans gaines techniques.
- 1.7.3. Canalisations en sous-sol**  
Canalisations des divers réseaux, en PVC classe M1 en sous-face du plancher haut du sous-sol / rez-de-jardin, et canalisation sous dallage parking sous-sol / rez-de-jardin.
- 1.7.4. Branchements aux égouts**  
Evacuations sur réseau urbain suivants instructions des Services Techniques de la Ville.
- 1.7.5 Barbacanes et trop-pleins**  
Evacuation par barbacanes et trop-pleins en façade pour les loggias.
- 1.8. TOITURES, TOITURES-TERRASSES ET TERRASSES**
- 1.8.1. Toitures**  
Sans objet.
- 1.8.2. Toitures-terrasses**  
Terrasses inaccessibles étanchées, réalisées avec protection par gravillons ou revêtement auto-protégé.  
Rétention des eaux pluviales selon calcul hydraulique.

**1.8.3. Terrasses accessibles**

Terrasses accessibles étanchées : étanchéité graviphane ou similaire y compris relevés et ouvrage divers, protection par dalles béton posées sur plots, dimension 40x40 ou 50x50, finition et coloris au choix de l'architecte.  
Relevés conformes au D.T.U.

**1.8.4. Souches de cheminées, ventilations, conduits et équipements divers**

Sortie en toiture des ventilations primaires de chute.  
Souches métalliques pour la ventilation mécanique des logements.  
Extracteurs de VMC.  
Panneaux solaires pour production d'eau sanitaire.

**1.9. LOCAL POUBELLES**

Local stockage containers situé à l'entrée du programme et locaux poubelles pour chaque bâtiment, équipés d'un siphon de sol, d'un point de puisage, d'un point lumineux en applique sur minuterie. Carrelage au sol. Ces locaux sont dimensionnés pour le tri sélectif.

## **2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS**

### **2.1. SOLS ET PLINTHES**

#### **2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales**

Séjour, chambres et placards attenants :

Carrelage en grés émaillé sur isolant phonique, dimension 30x30 selon série dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

Plinthes assorties suivant fournisseur.

#### **2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service**

Cuisine, salle de bains, salle d'eau, wc :

Carrelage en grés émaillé sur isolant phonique, dimension 20x20 ou 30x30 selon série dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

Plinthes assorties suivant fournisseur

#### **2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements**

Equipements dito des pièces principales décrites dans l'article 2.1.1. ci-avant.

#### **2.1.4. Sols des loggias**

Dalles en béton armé surfacé.

### **2.2. REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES)**

#### **2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service**

Salle de bain et salle d'eau :

Faïences sur 1,20 m de hauteur au-dessus de la baignoire, sur 1,80 m de hauteur autour du receveur de douche.

Socles et/ou paillasses carrelés.

Tablier de baignoire faïencé dito mur avec trappe de visite.

Dimension 20x20 ou 20x25 selon série dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

Miroir de 1,00 m de hauteur au-dessus du meuble de salle de bain/salle de douche.

#### **2.2.2. Revêtements muraux dans les autres pièces**

Sans objet.

### **2.3. PLAFONDS (SAUF PEINTURES, TENTURES)**

#### **2.3.1. Plafonds des pièces intérieures**

Dalle en béton armé ou pré-dalle, destinée à recevoir une peinture, en étage courant.

Localement, suivant dispositions techniques, faux plafonds ou soffites en plaques de plâtre ou BA 13.

#### **2.3.2. Plafonds des séchoirs à l'air libre**

Sans objet.

#### **2.3.3. Plafonds des loggias**

Dalle en béton armé ou pré-dalle, destinée à recevoir une peinture, teinte au choix de l'Architecte ou faux-plafond avec isolant.

**2.3.4. Sous-face des balcons**  
Sans objet.

**2.4. MENUISERIES EXTERIEURES**

**2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales**

Chassis fixes et/ou ouvrants à la française en PVC blanc suivant plan de l'Architecte.  
Quincaillerie de teinte blanche.  
Double vitrage type isolant.  
Vitrage acoustique suivant exigences de la réglementation.

**2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service**

Chassis dito des pièces principales décrites dans l'article 2.4.1. ci-avant.

**2.4.3. Menuiseries extérieures des parties communes**

Dito article 2.4.1 ci-avant.

**2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE**

**2.5.1. Pièces principales (Séjour et chambres)**

Les fermetures extérieures & occultations seront réalisées selon plan de l'architecte, soit :

- par des volets roulants à lames PVC de teinte blanche, à manœuvre manuelle (coffre PVC situé à l'intérieur)
- par des volets battants en bois, traitement et finition au choix de l'Architecte.

**2.5.2. Pièces de service (Cuisine et salle de bains)**

Dito fermetures des pièces principales décrites dans l'article 2.5.1 ci-avant.  
Pour les fenêtres inférieures à 1m<sup>2</sup>, pas d'occultation prévue.

**2.6. MENUISERIES INTERIEURES**

**2.6.1. Huisseries et bâtis**

Huisseries métalliques pour toutes les portes.  
Bâtis en bois ou métalliques pour les trappes de visite des gaines techniques, le cas échéant.

**2.6.2. Portes intérieures**

Portes isoplanes, à âme alvéolaire, finition peinte, huisserie métallique droite.  
Quincaillerie en aluminium anodisé.  
Serrures à clefs sur toutes les portes de chambres,  
Condammation pour salles de bains, salles d'eau et wc.  
Butées de portes en caoutchouc.

**2.6.3. Impostes en menuiseries**

Sans objet.

**2.6.4. Portes palières**

Porte palière isolante en bois à âme pleine, un vantail, destinée à être peinte.  
Ferrage par paumelles avec pions antidégondage.  
Habillage huisserie côté palier.  
Joint isophonique périphérique.  
Seuil à la suisse.  
Serrure encastrée 3 points en combinaison avec porte d'entrée de l'immeuble.  
Poignées extérieure et intérieure, finition au choix de l'architecte.  
Butée de porte.

**2.6.5. Portes de placards**

Façade de placard, finition mélaminé blanc 10mm dans la gamme du fabricant (ROLER ou équivalent) au choix du Maître d'Oeuvre.  
Pour une largeur supérieure à 80 cm, façades coulissantes, toute hauteur, avec montants en profils métalliques laqués, rails hauts et bas et système de réglage.  
Pour une largeur inférieure ou égale à 80 cm, porte pivotante, toute hauteur.

**2.6.6. Portes de locaux de rangements (dressings, celliers)**

Dito article 2.6.2.

**2.6.7. Moulures et habillages**

Sans objet.

**2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS**

**2.7.1. Garde-corps et barres d'appui**

Garde-corps des balcons et barres d'appuis selon plans de façades, constitués soit :

- par une ossature en serrurerie fixée sur la maçonnerie et/ou allège en maçonnerie surmontée d'un garde-corps en serrurerie peinte ou laqué d'usine, teinte au choix de l'Architecte.
- par maçonnerie.

Mains-courantes et garde-corps métalliques peints sur escaliers intérieurs des parties communes, teinte au choix de l'Architecte.

**2.7.2. Grilles de protection des baies**

Protection de certaines baies suivant plans par barreaudage peint ou en laqué, teinte au choix de l'architecte.

**2.7.3. Brise soleil**

Brise-soleil et pare-vues constitués d'éléments bois verticaux et horizontaux en façades et/ou retour de loggias. Implantation selon projet de l'Architecte.

**2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES**

**2.8.1. Peintures extérieures et vernis**

**2.8.1.1. Sur menuiseries**

Sur menuiseries P.V.C. : néant.

Sur menuiseries bois : néant.

- 2.8.1.2. Sur fermetures et protections**  
Sur menuiseries P.V.C. : néant.  
Sur volets bois : selon essence choisie par l'Architecte, aucun traitement ou lazure teintée.
- 2.8.1.3. Sur serrurerie**  
Finition laquée ou 2 couches de peinture.
- 2.8.1.4. Sur sous-faces et rives des loggias/terrasses/décrochés**  
Béton revêtu de deux couches de peinture de type Pliolite ou équivalent, teinte au choix de l'Architecte.
- 2.8.2. Peintures intérieures**
  - 2.8.2.1. Sur menuiseries**  
Sur menuiseries P.V.C. : néant.  
Sur menuiseries bois ou métalliques : impression et deux couches de peinture blanche, satinée.
  - 2.8.2.2. Sur murs**  
Pièces sèches et cuisine ouverte : peinture acrylique blanche, finition mate.  
Pièces humides : peinture acrylique blanche, finition satinée pour les zones non revêtues de faïences.
  - 2.8.2.3. Sur plafonds**  
Pièces sèches et cuisine ouverte : sur enduit, peinture acrylique blanche, finition mate.  
Pièces humides : sur enduit, peinture acrylique blanche, finition satinée.
  - 2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers**  
Peinture blanche satinée sur parties apparentes des canalisations.
- 2.8.3. Papiers peints**  
Sans objet.
- 2.8.4. Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.)**  
Sans objet.
- 2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS**
  - 2.9.1. Equipements ménagers**
    - 2.9.1.1. Bloc-évier, robinetterie**  
Evier une cuve, un égouttoir, en acier inoxydable, sur meuble en mélaminé blanc.  
Pour les studios, kitchenette composée d'évier une cuve, un égouttoir, 2 plaques électriques rayonnant, sur meuble mélaminé blanc, emplacement pour un réfrigérateur (contenance 120 litres environ).  
Robinetterie mitigeuse.
    - 2.9.1.2. Appareils et mobilier**  
Sans objet.
    - 2.9.1.3. Evacuation des déchets**  
Selon plan, emplacement prévu pour le tri sélectif dans la cuisine.

- 2.9.1.4. Armoire sèche-linge**  
Sans objet.
- 2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie**
- 2.9.2.1. Distribution d'eau froide**  
Colonnes montantes en P.V.C. pression.  
Distribution en cuivre ou en tube souple sous fourreau, encastrée dans le plancher ou dans la chape de revêtement de sol.  
Raccordements apparents des appareils (non fournis).
- 2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et individuelle**  
Sur chaque bâtiment, ensemble de capteurs solaires plans, alimentant des ballons de stockage d'eau chaude.  
Un réseau d'eau chaude solaire bouclé alimente les ballons individuels d'appoint dans chaque logement. Ces ballons sont alimentés 24h sur 24h (pas d'heure creuse)  
Les capteurs solaires représentent plus de 35% des besoins de production d'eau chaude sanitaire.  
Contenance des ballons individuels suivant étude technique.  
Distribution en cuivre ou tube souple, incorporée dans le plancher et apparente pour le raccordement des ballons.
- 2.9.2.4. Evacuations**  
Réseaux collecteurs en P.V.C.
- 2.9.2.5. Distribution du gaz**  
Sans objet.
- 2.9.2.6. Branchements en attente**  
Pour les studios : 1 branchement en attente pour machine à proximité de l'évier.  
Pour les 2 pièces et plus : 2 branchements en attente pour machines à laver sous à proximité de l'évier. (si possible, 1 sous l'évier et 1 dans la salle de bains/salle de douche pour le lave-linge selon plans).
- 2.9.2.7. Appareils sanitaires**  
Baignoire blanche, en acier émaillé de 1,70 x 0,70 m ou 1,60 x 0,70 m suivant plans, type CONTESSA de chez ROCA, ou équivalent.  
Bac à douche en grés émaillé blanc 80x80, de chez ROCA, JACOB DELAFON ou équivalent, suivant plans.  
Vasque en porcelaine blanche, type ALOA de chez ROCA, VISA de chez JACOB DELAFON ou équivalent posé sur un meuble sans tiroir en mélaminé blanc avec 2 portes, de type ESSENCE de chez CULINA, FLORENCE de chez SIBO ou équivalent.  
Miroir et bandeau lumineux, éclairage incandescent.  
Cuvette et réservoir de WC en grés émaillé blanc, type POLO de chez ROCA, BRIVE 2 de chez JACOB DELAFON ou similaire, avec abattant double en P.V.C. blanc.
- 2.9.2.8. Robinetterie**  
Mitigeur avec disques céramiques de type, VICTORIA+ de chez ROCA ou équivalent.  
Mitigeur thermostatique de chez Roca pour baignoire et douche ou équivalent.

**2.9.2.9. Accessoires divers**

Flexible et douchette avec support mural pour baignoire dans la salle de bain.  
Flexible, douchette et barre de douche dans la salle d'eau.  
Robinet de puisage pour les terrasses étanchées situées au rez-de-jardin, rez-de-chaussée et dernier étage.

**2.9.3. Equipements électriques**

**2.9.3.1. Type d'installation**

Nature du courant fourni : monophasé 220 volts.  
Installation conforme à la norme C 15-100.

**2.9.3.2. Puissance à desservir**

Suivant besoins et recommandations EDF.  
Comptage équipé de téléreport pour chaque logement situé dans gaine technique logement (6 à 12 kW suivant type de logement).  
Tableau d'abonné type semi-encastré avec portillon.  
Appareillage type ALCYION de chez ALOMBARD ou équivalent, encastré dans les appartements et circulations palières, type Plexo apparents dans le parking, locaux et autres circulations communes.

**2.9.3.3. Equipement de chaque pièce**

Conforme aux exigences de la norme C15-100 et à la norme PMR en vigueur à la date du permis de construire.

Entrée :

- 1 point lumineux en plafond ou en applique
- 1 commande par interrupteur
- 1 prise de courant 16A
- 1 bouton poussoir de sonnette extérieur au niveau de la porte palière
- 1 combiné relié à la porte d'entrée de l'immeuble

Cuisine (2 pièces et plus):

- 1 point d'éclairage simple allumage en plafond
- 1 point lumineux en applique en simple allumage
- 1 boîte de connexion de 32 A+T
- 3 prises de courant double 16 A+T dont 2 sur le plan de travail et une à proximité de l'interrupteur
- 1 prise de courant 20A + T pour four électrique indépendant (circuit spécialisé)
- 2 prises de courant 16A pour appareils ménagers (réfrigérateur & micro-ondes)
- 1 alimentation pour la hotte
- 2 prises de courant 20A + T pour lave-linge & lave-vaisselle (circuit spécialisé) (ou 1 dans la salle de bains/salle d'eau pour lave-linge selon plan)
- 1 prise téléphone

Dégagement :

- 1 point lumineux en plafond ou en applique
- 1 prise de courant 16A

WC :

- 1 sortie de fil en applique ou centre au plafond, simple allumage

- 1 prise de courant à proximité de l'interrupteur si le WC est accessible aux personnes à mobilité réduite

Salle de bain et salle d'eau :

- 1 sortie de fil en plafond et 1 sortie de fil en applique au-dessus du lavabo sur double interrupteur
- 1 prise 16 A+T à hauteur
- 1 prise de courant à proximité de l'interrupteur si la salle de bains/salle d'eau est accessible aux personnes à mobilité réduite

Séjour :

- 1 centre sur simple allumage ou en va-et-vient, suivant surface
- 5 prises 16 A dont une à proximité de l'interrupteur
- 1 prise téléphone
- 1 prise TV-FM

Chambres :

- 1 centre sur simple allumage
- 3 prises de courant 16 A dont une à proximité de l'interrupteur pour la chambre accessible aux personnes à mobilité réduite
- 1 prise téléphone
- 1 prise TV-FM dans la chambre principale

Dressing, Rangement, Cellier :

- 1 sortie de fil en applique ou centre au plafond en simple allumage

Terrasses et loggias :

- 1 point lumineux
- 1 prise de courant étanche

**2.9.3.4. Sonnerie de porte palière**  
Sonnette de type ronfleur dans le tableau électrique

**2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations**

**2.9.4.1. Type d'installation**

Chauffage électrique direct, individuel.  
Ventilation mécanique contrôlée collective.

**2.9.4.2. Températures intérieures résultant au centre des pièces**  
19 °C assurée pour la température minimale extérieure de base de -5 °C.

**2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur**

Emission de chaleur pour convecteurs électriques munis de thermostats électroniques, à sortie d'air frontale de type F617 de chez ATLANTIC, PONCHO ST de chez TRESKO ou équivalent.

Panneau rayonnant de type SOLIUS de chez ATLANTIC, HORIZON de chez TRESKO ou équivalent dans le séjour uniquement.

Emplacements suivant implantation du thermicien.

**2.9.4.4. Conduits de fumée**

Sans objet.

- 2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation**  
Conduits en tôle acier galvanisé ou conduits souples et bouches d'extraction V.M.C dans les pièces humides.
- 2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais**  
Bouches de ventilation en façades ou dans menuiseries extérieures des pièces principales.
- 2.9.5. Equipement Intérieur des placards et pièces de rangement**
- 2.9.5.1. Placards**  
Pas d'aménagement prévu.
- 2.9.5.2. Pièces de rangement**  
Pas d'aménagement prévu.
- 2.9.6. Equipements de télécommunications**
- 2.9.6.1. Radio -TV**
- 1 prise dans le séjour.
  - 1 prise dans la chambre principale.
- 2.9.6.2. Téléphone**  
Studios :
- 1 prise dans le séjour/chambre.
- 2 pièces et plus :
- 1 prise dans le séjour.
  - 1 prise dans la cuisine.
  - 1 prise dans chaque chambre.
- 2.9.6.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble**  
Digicode sur la porte extérieure des sas des halls rez-de-jardin et rez-de-chaussée.  
Platine vidéophone actionnant la porte intérieure des sas des halls rez-de-jardin et rez-de-chaussée depuis le combiné situé dans l'entrée des appartements.
- 2.9.7. Autres équipements**  
Digicodes aux portillons situées sur rues.  
Emetteurs commandant le portail général de l'immeuble, la porte d'accès aux parkings couverts.

### 3. ANNEXES PRIVATIVES

#### 3.1. CAVES

Sans objet.

#### 3.2. BOX ET PARKINGS COUVERTS

Les places de parking sont réputées non boxables (hors lot n°109), sauf décision des copropriétaires lors d'une assemblée générale après obtention de la conformité du permis de construire et sous réserve de garantir le bon fonctionnement de la ventilation du parking et les accès aux tampons de visite.

##### 3.2.1. Murs et cloisons

Voiles en béton armé ou maçonnerie d'agglomérés, destinés à rester bruts.

##### 3.2.2. Plafonds

Béton armé destiné à rester brut,

##### 3.2.3. Sols

Dalle béton, surfaçage courant destiné à rester brut.

Délimitation et numérotage des places de stationnement. Marquage spécifique par logo pour emplacements PMR.

##### 3.2.4. Porte d'accès

Porte basculante métallique automatique avec commande par émetteur (1 par place)

##### 3.2.5. Ventilation

Ventilation naturelle ou mécanique selon réglementation.

##### 3.2.6. Equipement électrique

Eclairage par luminaires avec tubes fluorescents, ou hublots, 1/3 permanents, 2/3 commandés par boutons poussoirs lumineux sur minuterie, conformément à la réglementation en vigueur.

Blocs de sécurité.

#### 3.3. PARKINGS EXTERIEURS

##### 3.3.1. Sol

Couche de roulement sur terre plein, finition en enrobé noir suivant plans.

##### 3.3.2. Délimitation au sol

Délimitation des places en pavé béton ou par bandes peintes.

##### 3.3.3. Système de repérage

Numérotation des places par peinture de sol, marquage spécifique par logo pour emplacements PMR.

**3.3.4. Système condamnant l'accès**  
Portail général coulissant commandé par émetteur.

#### **4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE**

##### **4.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE**

###### **4.1.1. Sols**

Carrelage en grés cérame, dimensions et coloris suivant plan de Décoration de l'Architecte, dans le sas du hall.

Mise en place d'un tapis brosse au droit de la première porte du sas.

###### **4.1.2. Parois**

Revêtement projeté ou enduit décoratif selon plan de décoration.

###### **4.1.3. Plafonds**

Faux plafond en plaques de plâtre avec 2 couches de peinture acrylique, finition mate.

###### **4.1.4. Eléments de décoration**

Miroir selon plan de décoration.

###### **4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble**

Ensemble en acier laqué, vitré, fermeture par ventouses électromagnétiques.

Commande par digicode pour la porte extérieure et par vidéophone pour la porte intérieure.

###### **4.1.6. Boîte aux lettres et à paquets / corbeilles**

Suivant normes de La Poste.

###### **4.1.7. Tableau d'affichage**

A proximité de l'ensemble de boîtes aux lettres.

###### **4.1.8. Chauffage**

Sans objet.

###### **4.1.9. Equipement électrique**

Spots dans faux plafond ou appliques, commandés par détecteurs de présence.

##### **4.2. CIRCULATIONS DU REZ-DE-JARDIN, REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET ETAGES**

###### **4.2.1. Sols**

Carrelage en grés émaillé ou grés cérame, avec plinthes assorties.

###### **4.2.2. Murs**

Enduit ou revêtement mural décoratif, suivant plan de décoration.

###### **4.2.3. Plafonds**

Faux-plafond en dalle 60x60, pour l'ensemble des circulations, selon étude acoustique.

###### **4.2.4. Eléments de décoration**

Sans objet.

- 4.2.5.       **Chauffage**  
Sans objet.
- 4.2.6.       **Portes**  
Portes pleines coupe-feu ou pare-flammes suivant réglementation, finition peinture.
- 4.2.7.       **Equipement électrique**  
Eclairage par LED, commandées par détecteurs de présence. (Eclairage naturel des circulations en premier jour)  
Une prise de courant « entretien » par niveau.
- 4.3.        **CIRCULATIONS DU SOUS-SOL**
  - 4.3.1.       **Sols**  
Sols en béton des circulations, des sas et des marches d'escaliers couverts, finition brute.
  - 4.3.2.       **Murs**  
Parois brutes.
  - 4.3.3.       **Plafonds**  
Plafonds bruts.
  - 4.3.4.       **Portes d'accès**  
Dito 3.2.4
  - 4.3.5.       **Rampes d'accès pour véhicules**  
En béton balayé laissé brut.
  - 4.3.6.       **Equipement électrique**  
Eclairage par rampes fluorescentes ou hublots.  
Blocs de sécurité.
- 4.4.        **CAGES D'ESCALIERS EN ETAGES**
  - 4.4.1.       **Sols des paliers**  
En béton brut revêtu de peinture anti-poussière.
  - 4.4.2.       **Murs**  
En béton brut revêtu d'un enduit projeté type gouttelette.
  - 4.4.3.       **Plafonds**  
En béton brut revêtu d'un enduit projeté type gouttelette.
  - 4.4.4.       **Escaliers (marches, contre-marches)**  
En béton brut.  
Garde-corps métalliques, finition peinture, teinte au choix de l'Architecte.
  - 4.4.5.       **Chauffage, ventilation**  
Sans objet.

**4.4.6. Eclairage**

Eclairage par rampes fluorescentes ou hublots.  
Blocs de sécurité.

**4.5. LOCAUX COMMUNS**

**4.5.1. Garages à bicyclettes, voitures d'enfants**

Un local pour vélos et voitures d'enfants situé au rez-de-jardin de chaque bâtiment.  
Sol en béton brut.  
Murs en voiles béton armé ou maçonneries enduites au mortier, destinés à rester brut.  
Porte d'accès en bois à âme pleine ou métallique, ferrage par paumelles, condamnation par serrure, finition peinture.  
Eclairage par hublot commandé par interrupteur temporisé.

**4.5.2. Buanderie collective**

Néant.

**4.5.3. Séchoir collectif**

Néant.

**4.5.4. Locaux de rangement et d'entretien**

cf. locaux poubelles.

**4.5.5. Locaux sanitaires**

Néant.

**4.6. LOCAUX SOCIAUX**

Néant.

**4.6.1. Salle de bricolage**

Néant.

**4.6.2. Salle de jeux et de réunions**

Néant.

**4.7. LOCAUX TECHNIQUES**

**4.7.1. Local de réception des ordures ménagères**

Un local poubelles situé au rez-de-jardin de chaque bâtiment.  
Un local containers situé à l'entrée du programme.  
Murs en voiles de béton armé ou maçonneries enduites au mortier, finition brute.  
Dallage du sol en béton armé, finition carrelage de sol.  
Porte d'accès en bois à âme pleine ou métallique, ferrage par paumelles, condamnation par serrure, finition peinture.  
Eclairage par hublot étanche commandé par interrupteur temporisé.  
Robinet de puisage et siphon de sol.

**4.7.2. Chaufferie**

Néant.

- 4.7.3.            Sous-station de chauffage**  
Néant.
- 4.7.4.            Local des panneaux solaires**  
Brut.
- 4.7.5.            Local transformateur EDF**  
Selon imposition ERDF, le cas échéant.
- 4.7.6.            Local machinerie d’ascenseur(s)**  
Machinerie « embarquée », dans gaine ascenseur.
- 4.7.7.            Local ventilation mécanique**  
Extracteur situé en toiture terrasse.
- 4.8.              CONCIERGERIE**  
Sans objet.

## **5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE**

### **5.1. ASCENSEURS - MONTE-CHARGES (SANS OBJET)**

Ascenseur pour 8 personnes. Charge utile 630 kg.  
Portes palières automatiques, à ouverture latérale, en acier inox (rdc) ou à peindre (étages et sous-sol), teinte au choix de l'Architecte.  
Sol : dito revêtement de sol des circulations.  
Eléments de décoration de la cabine : parois en stratifié dans gamme du fabricant, éclairage de sécurité,  
Faux-plafond partiel, miroir, main courante.  
Liaison téléphonique entre la cabine et une société de surveillance.

### **5.2. CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE COLLECTIFS**

Cf. article 2.9.2.2.

### **5.3. TELECOMMUNICATIONS**

#### **5.3.1. Téléphone**

Distribution dans les gaines techniques palières.  
Mise en place des joncteurs dans les logements (Cf article 2.9.6.2.).

#### **5.3.2. Antennes TV et radio**

Distribution par fourreaux encastrés dans les dalles.  
Mise en place des prises dans les logements (Cf article 2.9.6.1.).  
Antenne hertzienne collective compatible à la réception de la TNT (décodeur à charge de l'acquéreur)

### **5.6. ALIMENTATION EN EAU**

#### **5.6.1. Comptages généraux**

Depuis branchement d'eau sur la rue, comptage d'eau froide dans local technique ou regard extérieur, selon prescriptions de la Ville.

#### **5.6.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau**

Surpresseur, réducteur ou régulateur de pression selon études.  
Un détendeur général est prévu en sortie de comptage.  
Les circuits seront désinfectés conformément à la réglementation en vigueur.

#### **5.6.3. Colonnes montantes**

En acier galvanisé ou P.V.C. pression, dans les gaines techniques palières.

#### **5.6.4. Branchements particuliers**

Sur colonnes montantes situées dans les gaines techniques palières, avec robinet de barrage, y compris manchette en P.V.C, démontable pour pose éventuelle d'un compteur divisionnaire (fourniture, pose, entretien et relevé à la charge de la copropriété) ou inscrit dans le règlement de copropriété (entretien et relevé à la charge de la copropriété)

**5.7. ALIMENTATION EN GAZ**

Sans objet.

**5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE**

**5.8.1. Comptages des services généraux**

Dans gaine technique palière ou local technique spécifique suivant exigences EDF.

**5.8.2. Colonnes montantes**

Dans gaines techniques palières.

**5.8.3. Branchements et comptages particuliers**

Compteurs électriques installés par EDF dans les tableaux d'abonnés dans les logements, avec système de téléreport.

Alimentation du disjoncteur situé dans chaque logement.

**6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS**

**6.1. VOIRIE ET PARKINGS**

**6.1.1. Voirie d'accès**

Couche de roulement en enrobé noir, suivant plan de masse et charte de la ZAC.  
Voirie d'accès dimensionnée pour le passage des véhicules lourds de sécurité et de service.

**6.1.2. Trottoirs**

Trottoirs en enrobé noir ou en stabilisé, suivant plan de masse et charte de la ZAC.

**6.1.3. Parkings visiteurs**

Sans objet.

**6.2. CIRCULATIONS DES PIETONS**

**6.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours**

Béton désactivé ou enrobé noir ou dalles gravillonnées ou pavés ou cheminement stabilisé, suivant plan de masse et charte de la ZAC.

**6.3. ESPACES VERTS**

Les aménagements paysagers de la présente opération seront établis en conformité avec les prescriptions de la Charte de la ZAC de sainte Marthe, en cherchant à préserver l'ambiance champêtre actuellement prédominante.

**6.3.1. Aires de repos**

Sans objet.

**6.3.2. Arbres, arbustes, fleurs**

Arbres en pots cadrant les 3 parvis d'entrées des rez-de-chaussée des bâtiments, accompagnés de part et d'autre par des bordures de fleurs établies dans des jardinières, suivant plan paysager.

Au niveau du rez-de-jardin, en pleine terre, des surfaces de petites prairies seront parcourues par des cheminements piétonniers en stabilisé reliant les entrées basses des bâtiments à l'aire de stationnement.

Les pieds d'immeubles et les jardins privatifs situés en rez-de-jardin seront refermés par une haie destinée à être taillée et permettant d'assurer l'intimité des logements et de leurs terrasses privées.

L'ensemble des essences utilisées sera adapté aux conditions du site, peu ou pas allergisante et nécessiteront un entretien réduit, notamment en matière d'arrosage.

Plantations pendant la période favorable et conformément au plan du Permis de Construire.

**6.3.3. Engazonnement**

Revêtement des espaces libres en terre arable.

Engazonnement, suivant saison, des espaces plantés, communs et à usage privatif et selon plan paysager.

- 6.3.4. Arrosage**  
Arrosage automatique pour les espaces verts collectifs.
- 6.3.5. Bassins décoratifs**  
Néant.
- 6.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS**  
Néant.
- 6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR**
  - 6.5.1. Signalisation de l'entrée des immeubles**  
Eclairage commandé par détecteur de présence.
  - 6.5.2. Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres**  
Eclairage extérieur des cheminements piéton et vélos par LED crépusculaire avec détecteurs de présence.
- 6.6. CLOTURES**
  - 6.6.1. Sur rue**  
Muret finition au choix de l'architecte surmonté d'une clôture grillagée.  
Portillons métalliques pour passage piétons, commandés par digicode.
  - 6.6.2. Avec les propriétés voisines**  
Limite sud marquée par les murs existants de la propriété voisine ; elle sera bordée par une haie champêtre.
  - 6.6.3. Entre jardins à usage privatif à rez-de-chaussée**  
Clôtures grillagées bordées d'une haie, hauteur 1m50.
- 6.7. RESEAUX DIVERS**
  - 6.7.1. Chauffage Urbain**  
Sans objet.
  - 6.7.2. Gaz**  
Sans objet.
  - 6.7.3. Eau**  
Branchement sur réseau public sous voirie et alimentation à partir du compteur général.
  - 6.7.4. Electricité**  
Desserte pour usage tout électrique depuis poste de transformation situé à l'extérieur de l'opération ou, le cas échéant, à l'intérieur, avec coffret de coupure en limite de propriété ou à l'intérieur, suivant exigences EDF et besoins.

- 6.7.5. Postes d'incendie, extincteurs**  
Extincteurs dans le parc de stationnement suivant réglementation en vigueur.  
Poteau ou bouche incendie normalisé sur voie publique ou dans l'opération.  
Un bac à sable installé à chaque niveau de parking, équipé d'un seau et d'une pelle.
- 6.7.6. Egouts**  
Raccordements à l'égout public suivant les prescriptions de la Ville.
- 6.7.7. Epuration des eaux**  
Sans objet.
- 6.7.8. Télécommunications**  
Raccordement sur réseau public depuis chambre de tirage FRANCE TELECOM.
- 6.7.9. Drainage du terrain**  
Sans Objet.
- 6.7.10. Evacuation des eaux de pluies et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux**  
Bassin de rétention enterré pour régulation des eaux pluviales.

*NOTA : La société peut apporter des modifications, admises de plein droit, de prestations, de structure, d'agencements intérieurs et extérieurs, dans le but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'opération, ou en cas de force majeure légitime, notamment :*

- en cas de réglementation administrative contraignante,*
- en cas de faillite d'entreprise ou de fournisseur,*
- en cas de défaut ou retard d'approvisionnement,*
- en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier,*
- si des impossibilités techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition.*

*En outre, l'acquéreur ne pourra en aucun cas réclamer l'une des prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où les matériels et matériaux de remplacement fournis par le constructeur sont de qualité équivalente.*

*De même, il est précisé que les cotes et surfaces mentionnées dans la présente notice et sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction et que la société pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.*

*L'implantation des équipements ou appareils est par ailleurs mentionnée dans la présente notice et figurée sur les plans à titre indicatif.*

*Les retombées, soffites et faux plafonds sont représentés sur les plans à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer en fonction d'impératifs techniques.*

*Les canalisations et convecteurs n'y sont pas figurés.*

*Les différentes possibilités de choix de coloris qui seront offertes ne pourront être exercées que dans la limite d'avancement du chantier.*

*Le parc de stationnement n'est pas soumis à la norme NFP 91.120.*

*L'acquéreur reconnaît ces clauses comme étant essentielles sans quoi le constructeur n'aurait pas contracté avec lui.*

## *LES DEFIS DE LA CHARTE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE*

### *Adaptation de l'opération aux spécificités du site :*

- *la majorité des logements possède au moins une double orientation pour favoriser la ventilation naturelle,*
- *protection solaire des baies des séjours assurée par la profondeur des loggias et des terrasses, par des brises –soleil en structure bois verticale et lames horizontales en façade ou en retour de loggias*
- *Sas d'entrée dans tous les accès aux bâtiments au niveaux rez-de-chaussée et rez-de-jardin pour protéger les entrées et sorties des vents dominants.*

### *Lutter contre le changement climatique*

#### *Participer à l'amélioration de la qualité de l'air extérieur*

#### *Favoriser la sobriété énergétique et développer les énergies renouvelables*

- *Un local vélos/voitures d'enfants par bâtiment, accès en rez-de-jardin et proche des sas d'entrées,*
- *Eclairage extérieur des cheminements piétons et vélos par LED crépusculaire et par détecteur de présence pour les parties communes afin de favoriser un éclairage artificiel basse consommation*
- *Eclairage naturel des circulations en premier jour*
- *Limitation des parkings aériens*
- *Aménagement des espaces verts en tenant compte du caractère allergène des essences*
- *Recours à l'usage d'énergie renouvelable par la production d'eau chaude solaire par capteur en toiture (couverture : 35% des besoins en ECS)*

### *Créer des bâtiments économes en eau*

#### *Contribuer à la gestion des eaux pluviales sur la ZAC des Hauts de Sainte Marthe*

- *Installation d'équipements sanitaires économes en eau, tels que robinets mitigeurs avec limiteur de débit, cuvette double chasse d'eau...*
- *Gestion des eaux pluviales de la parcelle par la création d'un bassin de rétention enterré,*
- *Revêtement des voiries perméables et écologiques.*

### *Veiller à la qualité des constructions et au choix des matériaux*

- *Mise en œuvre d'isolant d'intérieur non fibreux,*
- *Peinture intérieures murales avec marquage environnemental,*
- *Fenêtres dans les salles de bains/salles d'eau s'ouvrant en façade.*

### *Contribuer à la gestion des déchets et à la propreté urbaine de la ZAC*

- *Locaux de stockage des déchets dimensionnés pour le tri sélectif,*
- *Un local par bâtiment, proche des sas d'entrée/sortie, accessible depuis l'extérieur en rez-de-jardin, un local containers à l'entrée de l'opération.*

### *Participer à la préservation du capital nature et à la gestion des paysages*

- *Intervention d'un paysagiste dans la conception de l'aménagement,*
- *Essences végétales non invasives et adaptées au contexte de type méditerranéen et provençal,*
- *Préservation du patrimoine urbain par la conservation de la Bastide existante,*
- *Polychromie des façades en harmonie avec le bâti existant*

## *UN CONFORT DE VIE*

*Votre confort se traduit également par la sécurisation de votre lieu de résidence, c'est pour cela que nous avons prévu :*

- *Un digicode pour les portillons de chaque accès à la résidence*
- *Un portail général coulissant commandé par émetteur.*
- *Un digicode pour la porte extérieure au sas de chaque immeuble, complété par un vidéophone pour la porte intérieure*
- *Une résidence fermée dans le respect de la charte environnementale (murets, grilles)*