

NOTICE DESCRIPTIVE

ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Partie Logement

Opération
XXL _ Les Fabriques
Ilot 4C2

Maître d'Ouvrage

Bouygues Immobilier
7, Bd de dunkerque
13002 Marseille

Architecte

Remy Marciano
Architecture
301 Avenue du Prado
13008 Marseille

Date
Nom et signature du représentant
Cachet

PC39-10 2/2

1. OBJET

Cette notice concerne le projet de construction de bâtiments à usage de logements collectifs sur la commune de Marseille. Le projet comporte 148 logements et un commerce de type M en rez de chaussée faisant l'objet d'une notice séparée, ainsi que deux niveaux de parking comptabilisant 130 places dont 2 sont affectées au commerce.

2. TEXTES DE REFERENCE

Le projet respecte les dispositions réglementaires suivantes :

- **Décret n° 2015-1770 du 24 décembre 2015** modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles neufs.
- **Arrêté du 24 décembre 2015** relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.
- **Arrêté du 23 mars 2016** modifiant diverses dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitations collectifs et des maisons individuelles neufs ou lorsqu'ils font l'objet de travaux où lorsque sont créés des logements par changement de destination.

3 PLANS ASSOCIES A CETTE NOTICE

Plans des niveaux (R-2 à toiture)

L'ensemble des plans de MARCIANO ARCHITECTURE sont en date de septembre 2019.

4. GENERALITES

4.1 *Description succincte du projet*

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment en R+15 et mezzanine divisé en 5 cages sur deux sous-sol dédiés au stationnement à usage privé.

Niveau R-2 : *ngf variable*

Parc de stationnement à usage privé
63 places de parking dont 4 PMR

Niveau R-1 : *ngf variable*

Parc de stationnement à usage privé
67 places de parking dont 3 PMR

Niveau RDC : 16.60 ngf

- 9 logements dont 4 duplex accessibles depuis le Rez-de-chaussée
- Locaux collectifs (locaux vélos)
- Commerce ERP de 5^e catégorie type M 16.40 ngf

Niveau Mezzanine : 19.40 ngf

- 8 logements

Niveaux R+1, R+2, R+3, R+4 : 22.20 / 25.00 / 27.80 / 30.60 ngf

- 20 logements/ niveau

Niveau R+5 : 33.40 ngf

- 14 logements dont 2 duplex

Niveau R+6 : 36.20 ngf

- 12 logements

Niveau R+7 : 39.00 ngf

- 8 logements

Niveau R+8 : 41.80 ngf

- 3 logements
- Terrasse partagée

Niveau R+9 / R+10 : 44.60 ngf 47.40 ngf

- 3 logements

Niveau R+11 / R+12 / R+13 : 50.20 / 53.00 / 55.80 ngf

- 2 logements par niveau

Niveau R+14/ R+15 : 58.60 / 61.40 ngf

- 1 logement par niveau

4.2 Classement

Les bâtiments comporteront 15 niveaux + mezzanine sur le niveau d'accès et des portes palières à plus de 7m des cages d'escalier.

Les cages A, C, D et E sont classées en **3^{ème} famille B** (1 voie engin dédiée rue Allar pour A et C, 1 voie engin dédiée rue Jardin pour D et E)

La cage B est classée en **4^{ème} famille**.

Trois logements en RdC/Duplex sont classés en **2^{ème} famille**.

Le camion pompier stationne à moins de 50 m des accès aux escaliers pour les 3^{ème} famille B et la 4^{ème} famille.

Les cages C/D/E sont en R+6 + mezzanine.

La cage A est en R+7 + mezzanine.

La cage B est en R+15 + mezzanine.

5 CONCEPTION DU BATIMENT

5.1 Dispositions relatives au cheminement extérieur

Trois entrées permettent d'accéder au cœur d'îlot depuis le boulevard Allar, la venelle privée ou la rue Jardin. L'accès PMR se fera depuis la rue Jardin (dont l'accessibilité de cette dernière est à la charge de l'aménageur). Elle permet d'accéder à tous les halls d'entrée ainsi qu'aux boîtes aux lettres à travers des rampes dont la pente est inférieure à 4% ou inférieure à 5% comportant des paliers de repos tous les 10m maximum. L'accessibilité des boîtes aux lettres se fera sans pente.

Les **cheminements extérieurs** permettront d'accéder aux différentes cages ainsi qu'aux escaliers et ascenseurs desservant les étages.

Le cheminement de 1,20 m minimum de large comporte une pente de 5% maximale pour rattraper le niveau. Des paliers de repos plats au dévers près espacés de 10 m maximum et ayant pour dimensions 1,20 x 1,40 m sont disposés le long du cheminement.

Tout cheminement extérieur est prévu pour permettre à une personne ayant une déficience visuelle ou auditive de se localiser, s'orienter et atteindre les bâtiments en sécurité.

Le sol ou revêtement de sol du cheminement accessible sera non meuble et non glissant, non réfléchissant et sans obstacle à la roue.

Les trous et fentes dans le sol auront un diamètre ou une largeur de moins de 2 cm, positionnés de préférence perpendiculairement au cheminement

Il présentera un contraste visuel et tactile par rapport à son environnement. A défaut, celui-ci comportera sur toute sa longueur un repère continu, tactile pour le guidage à l'aide d'une canne d'aveugle, et visuellement contrasté par rapport à son environnement pour faciliter le guidage des personnes malvoyantes.

Il y aura un **espace de manœuvre** de porte de part et d'autre de chaque porte ou portillon situé le long du cheminement, à l'exception de ceux ouvrant uniquement sur un escalier. Ceux-ci auront une largeur de 1,20 m et une longueur de 2,20 m dans le cas d'une ouverture en tirant ou 1,70 pour une ouverture en poussant.

Il y aura un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour en chaque point du cheminement où un choix est donné à l'utilisateur ainsi que devant les parties d'entrée desservies par un cheminement accessible qui comporteront un système de contrôle d'accès.

Les parties situées en dessous de 2,20 m de hauteur d'un escalier seront soit fermées soit visuellement contrastées et elles comporteront un rappel tactile au sol pour éviter les risques de chocs pour les personnes malvoyantes.

Les parois vitrées à proximité immédiate des cheminements ou visibles depuis la rue seront repérables par des personnes de toute taille grâce à des éléments visuels contrastés par rapport à l'environnement immédiat. Ces éléments pourront être peints, collés, gravés ou incrustés dans les vitrages.

Il n'y aura pas de rupture de niveau vers le bas de plus de 25cm.

5.2 Dispositions relatives au stationnement

Le stationnement des résidents se fera dans le parking situé en infrastructure. Il comportera 5% des places de stationnement réservées aux handicapés. Sur 130 places réparties sur deux niveaux de sous-sol, 7 places PMR.

Chaque place sera repérée par un marquage au sol et une signalisation verticale et aura une largeur minimale de 3,30 m.

Sur ces places, il n'y aura aucun dévers supérieur à 2 %.

L'accès à tous les niveaux du parc de stationnement se fait depuis les ascenseurs en transitant par un sas présentant un espace de manœuvre de 2,20m devant les portes et un cercle de giration d'un diamètre de 150cm, hors débatement de l'autre porte.

L'escalier desservant les sous-sols satisfait aux règles d'accessibilité précisées ci-dessus.

5.3 Dispositions relatives à l'accès aux bâtiments

Le système de contrôle d'accès et de communication doit être situé :

- en continuité avec le cheminement PMR
- à plus de 0,40 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant ;
- à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,30 m ;
- au droit d'un espace d'usage rectangulaire de 0,80 m par 1,30 m.

5.4 Dispositions relatives aux circulations intérieures horizontales

Les **portes principales** dont celles d'accès aux logements ont une **largeur minimale de 0.90 m** ; les seuils ne présentent pas de ressauts de hauteur supérieure à 2 cm.

Toutes les circulations horizontales présentent des **largeurs minimales de 1.20 m**.

Les **poignées** sont facilement préhensibles et leurs extrémités situées à plus de 0.40 m d'un angle rentrant. L'axe de la serrure en est situé à plus de 30 cm.

5.5 Dispositions relatives aux circulations intérieures verticales

Les **ascenseurs** sont conformes à la norme NF EN 81-70 de septembre 2003.

Les **escaliers** répondent aux exigences suivantes :

- la largeur entre les mains courantes sera supérieure ou égale à 1,00 m (1.20 m entre parois) ;
- la hauteur des marches sera inférieure ou égale à 17 cm ;

- le giron des marches sera supérieur ou égal à 28 cm ;
- les mains courantes sont situées à une hauteur comprise entre 0.80 et 1.00 m, se prolongent horizontalement de la longueur d'une marche au-delà de la première et la dernière marche, sont continués, rigides, et facilement préhensibles, et elles sont différenciées de la paroi support par un éclairage particulier ou un contraste visuel ;
- en haut de l'escalier, un revêtement de sol permet l'éveil de la vigilance à une distance de 0.50 m de la première marche grâce à un contraste visuel et tactile ;
- la première et la dernière marche sont pourvues d'une contremarche d'une hauteur minimale de 10 cm, visuellement contrastées par rapport à la marche ;
- les nez de marches sont de couleur contrastée par rapport au reste de l'escalier, sont non glissants, et ne présentent pas de débord par rapport à la contremarche.

L'escalier, quelle que soit sa conception, comportera une main courante de chaque côté. Dans les escaliers à fût central de diamètre inférieur ou égal à 0,40 m. Il n'y aura qu'une seule main courante.

5.6 Dispositions relatives à l'intérieur des logements

Tous les logements de l'opération permettent, à une personne handicapée d'utiliser la cuisine, le séjour, une chambre, un cabinet d'aisance, une salle d'eau et terrasse lorsqu'ils en disposent.

a. Circulations, portes et dispositifs de commandes

Tous les logements présentent les caractéristiques de bases suivantes :

- La **porte d'entrée** à une largeur nominale minimale de 0,90 m ; les seuils ne présentent pas de ressauts de hauteur supérieure à 2 cm. Il existe devant la porte d'entrée un espace de manœuvre de porte de 1,20 m par 2,20 m.
- La largeur minimale des **circulations intérieures** est de 0,90 m.
- Pour les appartements en duplex, la largeur minimale de l'escalier est de 0,80 m avec des marches d'une hauteur inférieure ou égale à 18 cm et un giron de largeur supérieur ou égale à 24 cm.
- La largeur nominale minimale des **portes intérieures** est de 0,80 m. Dans le cas de portes à plusieurs vantaux, le vantail couramment utilisé doit respecter cette exigence.
- Les largeurs pour les circulations et les portes placées latéralement sont respectées. (Somme $\geq 2m$).

Les **dispositifs de commandes** sont situés à une hauteur comprise entre 0,90 et 1,30m. Sont concernés notamment :

- les poignées des fenêtres ;
- les poignées de portes ;
- l'ensemble des interrupteurs ;
- les commandes des volets roulants ;
- les tableaux électriques des logements.
- une prise par pièce de l'unité de vie des logements

b. Cuisine

La cuisine offre un passage d'une **largeur minimale de 1,50 m** entre les appareils ménagers

et les parois, et ce hors du débattement de la porte.

Les dispositions relatives à la position des dispositifs de manœuvre de fenêtre ne s'appliquent pas lorsque les fenêtres sont situées au-dessus d'un mobilier ou d'un équipement fixe dès lors que le système de ventilation respecte la réglementation de ventilation et d'aération en vigueur.

c. Chambre

Une chambre au moins offre, en dehors du débattement de la porte et de l'emprise d'un lit :

- un **espace libre d'au moins 1,50 m** de diamètre.
- un passage d'au moins 0,90 m sur les deux grands côtés du lit et un passage d'au moins 1,20 m sur le petit côté libre du lit, ou un passage d'au moins 1,20 m sur les deux grands côtés du lit et un passage d'au moins 0,90 m sur le petit côté libre du lit. Dans le cas d'un logement ne comportant qu'une pièce principale, le passage de 0,90 m n'est exigé que sur un grand côté, le lit pouvant être considéré accolé à une paroi.

d. Salle d'eau et cabinet d'aisance

Une **salle d'eau** au moins offre un espace libre d'au moins 1,50 m de diamètre.

Un **cabinet d'aisances** au moins offre un espace libre accessible d'au moins 0,80 m x 1,30 m latéralement à la cuvette et en dehors du débattement de la porte.

La **cloison séparative entre WC et salle de bain** sera facilement démontable, porteuse d'aucun réseau et posée sur un revêtement de sol identique et continu entre les deux pièces. La continuité des revêtements muraux sera également assurée à l'origine.

Au sein de l'opération, au moins une salle d'eau est équipée de manière à ménager la possibilité d'installer une douche accessible. Lorsque la douche n'est pas installée dès l'origine, son aménagement ultérieur sera possible sans intervention sur le gros œuvre en prévoyant dès la conception un volume suffisant et le positionnement des organes d'évacuation des eaux usées.

Lorsque le logement comprend plusieurs salles d'eau,
La salle d'eau ainsi équipée est située au niveau accessible.
Une salle d'eau accessible respecte les dispositions ci-dessous :

Elle comprend un espace rectangulaire de dimensions minimales 0,90 m x 1,20 m dans lequel un receveur de douche peut être installé. Cet espace est accessible par un espace d'usage parallèle de 0.80x1.30m, situé au droit de son côté le plus grand.

L'espace destiné à l'installation du receveur de douche s'inscrit dans un volume d'une hauteur minimale de 1,80 m.

e. Balcons et terrasses

Les **terrasses/balcons** présentent une profondeur de plus de 2m et seront accessibles. La largeur minimale de l'accès est de 0.80m. La hauteur du seuil des menuiseries est inférieure à 2cm.

Franchissement du ressaut de l'intérieur du logement vers l'espace extérieur :

- Hauteur maximale du ressaut du côté intérieur
- Un faible écart de niveau entre la pièce intérieure et l'espace extérieur peut être traité par un ressaut à bord arrondi ou muni d'un chanfrein et dont la hauteur est

inférieure ou égale à 2 cm. Cette hauteur peut être portée à 4 cm si le ressaut est muni d'un chanfrein dont la pente ne dépasse pas 33 %.

- Lorsqu'un écart de niveau supérieur à 4 cm ne peut être évité, cet écart ne saurait être supérieur à :
 - 15 cm pour les balcons et les loggias ;
 - 20 cm pour les terrasses, lorsque le logement est muni d'une chape flottante associée à une isolation ;
 - 25 cm pour les terrasses, dans les autres cas.
 - Le maître d'ouvrage indique dans une notice explicative les raisons pour lesquelles cet écart ne peut être évité.
 - Si l'écart est supérieur à 4 cm, le promoteur indique la différence de niveau sur le plan fourni à l'acquéreur et annexé à l'acte authentique de vente.

Le maître d'ouvrage devra impérativement indiquer la différence de niveau sur le plan de vente fourni à l'acquéreur et annexé à l'acte authentique de vente.

5.7 Eclairage

Les valeurs d'éclairement moyen horizontal mesurés au sol le long du parcours usuel seront de :

- 20 lux du **cheminement extérieur et locaux collectifs non couverts.**
- 100 lux des **circulations horizontales intérieures et locaux collectifs couverts.**
- 150 lux des **escaliers.**
- 50 lux des **circulations piétonnes des parcs de stationnement.**
- 20 lux des **parcs de stationnement.**

Attestations réglementaires

Conformément à l'arrêté du 22 mars 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-21 et R. 111-19-24 du code de la construction et de l'habitation, relatives à l'attestation constatant que les travaux sur certains bâtiments respectent les règles d'accessibilité aux personnes handicapées modifié par arrêté du 27 décembre 2015, une attestation sera réalisée en fin d'opération.

Maitre d'ouvrage	BOUYGUES IMMOBILIER 7 Bd de Dunkerque 13002 Marseille
Maitre d'œuvre	REMY MARCIANO ARCHITECTE 301, Avenue du Prado 13008 Marseille
Contrôle technique	SOCOTEC 5 allée Marcel Leclerc 13008 Marseille