

Honest Harti

Cahier des charges



1

Honest Harti, Angle Rue Oued El Makhazine et avenue Yacoub El Marini, Gueliz, Marrakech
Tél : 06 61 13 26 26 / 06 61 15 54 39 / 06 08 88 66 86
Email : contact@honestsignature.com
Site : www.honestsignature.com

Sommaire

PROJET	4
Généralités.....	4
Localisation du projet.....	4
Description du projet.....	5
Performance énergétique.....	5
SECURITE ET ACCES	5
Accès à la résidence.....	5
Accès aux appartements.....	6
Protection contre l'incendie.....	6
CONSTRUCTION	7
Terrassements et fondations.....	7
Etanchéité.....	7
Evacuation des eaux pluviales.....	7
Eléments de structure.....	8
Sous-sols.....	8
Escaliers.....	8
Murs non porteurs.....	8
Terrasses et balcons.....	9
Isolation thermique.....	9
APPARTEMENTS	9
Portes et placards des appartements.....	9
Escaliers intérieurs.....	9
Aluminium.....	9
Finition des Murs.....	10
Finitions sur Plafonds.....	10
Peinture.....	10
Communs	10
Halls de l'immeuble.....	10
Halls d'ascenseurs aux étages.....	10

Escaliers de secours	11
Parkings, caves et autres locaux en sous-sol	11
Menuiseries	11
Installations techniques	11
SANITAIRE	11
Distribution d'eaux sanitaires	11
Installation sanitaire	11
Equipements sanitaires	12
VENTILATION	12
Ventilation à extraction simple	12
Hottes de cuisine	12
ELECTRICITE	12
Réseau de terre et de protection	12
Equipement électrique des appartements	13
❖ Cuisine	13
❖ Salle de séjour	13
❖ Hall d'entrée	14
❖ Salle de bain	14
❖ Chambres	14
❖ Terrasses	14
La pré-installation de la téléphonie et télédistribution	14
Equipement électrique des parties communes	14
❖ Eclairages	15
❖ Contrôle d'accès	15
Climatisation	16
CUISINES	16
Acsenseurs	16

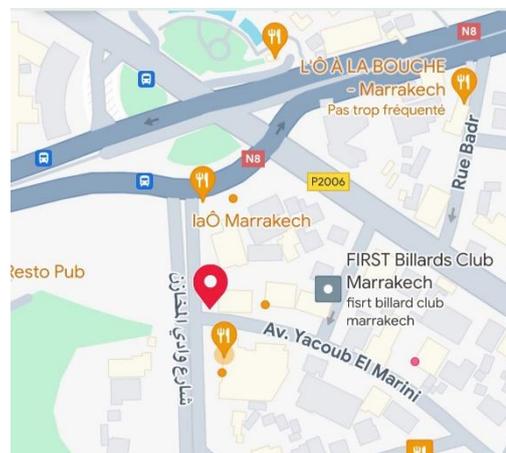
PROJET

Généralités :

L'ensemble des constructions est réalisé conformément aux documents contractuels dressés par les Bureaux d'études en architecture, ingénierie (stabilité et techniques spéciales), urbanisme, paysage, acoustique et coordination de sécurité. Des bureaux d'études complémentaires peuvent être appelés à intervenir sur certains aspects spécifiques du projet, la performance énergétique, l'accessibilité l'adaptabilité des constructions, l'architecture durable ou la gestion environnementale. Les travaux sont réalisés par des entreprises et sous-traitants agréés, spécialisés et qualifiés. Les matériaux prévus dans le présent document sont de qualité et garantissent la solidité et la pérennité de l'ensemble. Ils correspondent aux agréments techniques reconnus et ont tous fait preuve de leur durabilité dans le temps. L'ensemble respecte strictement la totalité des lois et normes en vigueur, est conforme aux recommandations des organismes compétents de contrôle et respecte parfaitement les règlements applicables en matière d'urbanisme.

Localisation du projet :

L'immeuble se situe à l'angle du rue oued el Makhazine et avenue Yacoub el Marini Gueliz Marrakech, à côté de parc el Harti. De nombreux équipements se trouvent à proximité : Centre Commercial Carre Eden ; la place plaza ; Stade de Sport El Harti, poste centrale.



Description du projet :

Le présent cahier des charges porte sur la résidence Honest Harti, situées à l'angle du rue oued el Makhazine et avenue Yacoub el Marini Gueliz Marrakech et composé d'un rez-de-chaussée plus cinq étages, et deux niveaux en sous-sol. La résidence comprend 5 commerces et 24 appartements, 4 appartements 3 pièces, 20 appartements 2 pièces. Le sous-sol comprend des places de parking, ainsi qu'une série de locaux techniques et de service desservant le bâtiment.



Performance énergétique :

Le projet a été élaboré dans un souci d'aider l'habitant à réaliser des économies d'énergie. Dans les parties communes divers équipements sont réglés sur minuterie ou horloge coupant automatiquement leur alimentation en cas d'absence d'utilisateur. La performance énergétique du projet répond aux normes futures en la matière.

SECURITE ET ACCES

Accès à la résidence :

Chacun des accès est sécurisé. Tous les systèmes d'accès et de signalisation suivent les normes en vigueur et privilégient la sécurité de l'immeuble. Les particularités du projet en la matière sont les suivantes :

L'accès aux appartements se fait soit via le sous-sol et les parkings, soit par l'entrée principale au niveau du rez-de-chaussée.

L'entrée de l'immeuble est équipée d'une série de boîtes aux lettres en conformité avec les recommandations. L'accès aux parkings est protégé par une grille d'accès motorisé sur télécommande. La fermeture de la grille et de la porte de garage est automatique.

L'accès aux halls du rez-de-chaussée par les portes principales de l'immeuble est sécurisé par une serrure à cylindre de sécurité et par un système complet de vidéoparlophonie. On y accède soit au moyen d'une clé sécurisée, soit par l'action d'une gâche électrique qui libère l'ouverture de la porte. Cette gâche est commandée par l'habitant depuis le poste vidéoparlophone de son appartement, alerté de la présence du visiteur par la sonnette.

Accès aux appartements :

Chaque appartement comporte une porte en bois. Toutes les fenêtres des chambres à coucher sont équipées de clefs permettant leur fermeture. Cette fermeture permet d'augmenter la sécurité passive contre les chutes en pensant particulièrement aux enfants non surveillés.

Protection contre l'incendie :

Le bâtiment est érigé conformément aux indications du service d'incendie et aux lois en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme, afin de répondre aux exigences en ce qui concerne la protection contre l'incendie. Tous les appartements ont accès à un escalier de secours en béton armé. Les halls d'étage à chaque niveau sont équipés d'extincteurs si la demande en est faite. Leurs nombres en a été déterminé avec le Service de prévention d'incendie. Aucun obstacle ne doit se trouver sur le chemin de l'évacuation prévu pour les cas d'urgence (en général il s'agit des halls, couloirs, portes et escaliers dans les parties communes). Les portes vers les escaliers de secours, vers les halls d'entrée et vers l'extérieur sont des portes coupe-feu, et doivent pouvoir s'ouvrir librement à tout moment. En cas de coupure de courant les ascenseurs se positionnent toujours au rez-de-chaussée avec leurs portes en position ouverte, afin qu'aucune personne ne s'y retrouve bloquée. Dans le cas où un éclairage de sécurité réglementaire est requis, celui-ci s'enclenche automatiquement pour donner l'éclairage nécessaire à l'évacuation des personnes. On retrouve cet éclairage de sécurité le long de chaque chemin d'évacuation.

CONSTRUCTION

Terrassements et fondations :

Tous les terrassements, déblais, remblais et apports de sols de finition sont prévus dans la présente entreprise. La boucle de terre est posée sous les fondations sur le périmètre des bâtiments et est constituée d'un conducteur de cuivre. Les fondations sont exécutées en béton armé suivant la dernière édition de la norme marocaine et les directives du Bureaux d'études. La mesure de la résistance du sol est confiée à une firme spécialisée. Les plans et le type de fondation nécessaire à la parfaite stabilité des bâtiments compte tenu des caractéristiques spécifiques du sol en chaque endroit du site, ont été étudiés par un bureau d'étude spécialisé, à la suite de l'analyse des essais de sol.

Étanchéité :

L'exécution des étanchéités est confiée à une firme spécialisée. Ces travaux seront couverts par une garantie décennale.

- Parois verticales enterrées

Les murs extérieurs en sous-sol sont en béton armé et traité de façon à garantir une étanchéité parfaite contre les infiltrations d'eau.

- Toitures plates

Les toitures plates sont composées d'une isolation thermique, d'une forme de pente et d'une étanchéité conformément à la réglementation en vigueur.

- Installations techniques

L'étanchéité des raccords autour des grilles d'évacuation ou de prise d'air des installations techniques de l'immeuble est garantie par l'entrepreneur exécutant.

Évacuation des eaux pluviales :

Les eaux pluviales en provenance des toitures sont acheminées depuis les toitures les gaines techniques à l'intérieur de l'immeuble avec isolation phonique. L'ensemble des eaux est évacué à l'égout suivant les impositions de l'autorité compétente.

Eléments de structure :

Pour le béton armé, l'entrepreneur est lié aux instructions de la dernière édition de la norme marocaine. Tous les travaux en béton armé sont réalisés conformément aux directives bureau d'études en stabilité, et peuvent être composés entièrement d'éléments préfabriqués (voiles, pré-dalles, balcons) ou peuvent être réalisés sur place (semelles, colonnes, poutres). Les ouvrages sont livrés d'aplomb et de niveau, dans le respect des tolérances admises par les normes. Les armatures sont réalisées suivant les plans et les bordereaux du bureau d'études. Les armatures sont maintenues à distance du coffrage par des écarteurs en matière synthétique, de façon à en garantir un enrobage complet. Pour les dalles de l'immeuble, l'entrepreneur suit les mêmes prescriptions, afin d'obtenir un plafond lisse.

Sous-sols :

Les sols des parkings sont en béton semi industriel à finition lissé. Les murs non porteurs sont en maçonneries traditionnelles apparentes et rejointoyées. Les murs porteurs sont en béton brut de décoffrage.

Escaliers :

Les escaliers sont exécutés en béton préfabriqué, suivant les plans et détails techniques de l'ingénieur et de l'architecte. Les finitions des marches et contre-marches seront en marbre 1^{er} choix.

Murs non porteurs :

Dans certaines parties des communs, les cloisons sont en maçonneries traditionnelles apparentes et rejointoyées. Les murs extérieurs non porteurs dans les appartements sont exécutés en double cloison. Ces cloisons délimitent parfois les gaines acheminant les conduits d'alimentation des eaux, d'évacuation des eaux. Elles sont résistantes au feu conformément aux normes d'incendie en vigueur.

Terrasses et balcons :

Les terrasses et balcons sont exécutés en béton avec revêtement complémentaire, selon les plans de détail et les indications précises de l'architecte et de l'ingénieur en stabilité.

Ils intègrent généralement une évacuation des eaux pluviales vers les descentes d'eaux pluviales en façade.

Isolation thermique :

L'isolation est contiguë sur toute la surface des toitures afin de minimiser les ponts thermiques.

L'isolation thermique des toitures terrasses est assurée de panneaux isolants. Les fenêtres donnant sur la rue sont munies de doubles vitrages performants.

APPARTEMENTS

Portes et placards des appartements :

Les portes intérieures sont en bois, type Noyer ou équivalent et sont posées avec les chambranles et encadrements en bois. Les quincailleries sont métalliques. Les portes ne sont pas peintes. Les feuilles de portes des chambres, cuisines, salles de bain et de douche ont une largeur pouvant aller de 63cm à 83 cm en fonction de leur affectation et des impératifs de circulation.

Escaliers intérieurs :

Ces escaliers sont situés uniquement dans les appartements duplex.

Aluminium :

Les profilés aluminium sont de la marque d'aluminium 1^{er} choix avec double vitrage garantira une isolation thermique et acoustique optimale.

Finition des Murs :

Sur les cloisons, un enduit à base de **plâtre allégé** qui se présente sous la forme d'une poudre blanche. Avec l'enduit plâtre à projeter, la mise en œuvre est facilitée grâce à son rendement et sa souplesse d'utilisation.

Il n'y a aucun risque de fissure car le plâtre se dilate légèrement. C'est pourquoi ses performances acoustiques et thermiques ainsi que ses performances de protection contre les incendies sont d'un niveau haut de gamme.

Pour les finitions, cet enduit singulier peut recevoir un revêtement comme la peinture sans nécessite d'autres produits au préalable.

Finitions sur Plafonds :

Tous les plafonds à dalles béton sont doublés d'un faux-plafond en plaques de plâtre staff lisse d'une épaisseur de 1.5cm avec joint creux périphérique de 5cm.

Peinture :

Peinture 1^{er} choix de la société ARCOL ou ATLAS.

Communs :

Halls de l'immeuble:

La porte d'entrée de l'immeuble est en verre + aluminium d'une hauteur de 4 m

Halls d'ascenseurs aux étages :

Aux étages, les sols des paliers ascenseur sont en marbre avec plinthes assorties, en cohérence avec les halls des rez-de-chaussée. Les murs et plafonds des halls d'entrée au rez et des halls d'ascenseurs aux étages reçoivent une peinture de finition décoratif en plusieurs couches.

Escaliers de secours :

Les sols des paliers sont soit carrelés en grès céramique ou en béton lissé, et sont sans plinthe. Les marches et contremarches sont en béton lisse, munis de nez antidérapants, sans plinthe.

Parkings, caves et autres locaux en sous-sol

Les acquéreurs à la possibilité de disposer d'un parking titré dans le sous-sol de l'immeuble selon le nombre des places disponibles à la vente. Les rampes d'accès sont légèrement texturées de manière à éviter le glissement en hiver. Pour plus de sécurité contre les pluies importantes, elles sont équipées de caniveaux d'évacuation des eaux de pluies.

Les murs et plafonds sont livrés bruts de décoffrage ou maçonneries et rejointoyés. Des espaces entre dalle et mur peuvent être nécessaires pour assurer une ventilation entre locaux privés et communs. Le sol est en béton lissé semi-industriel.

Menuiseries :

Les portes intérieures des parties communes de l'immeuble sont en bois et équipées de quincailleries métalliques. Certaines portes sont résistantes au feu (rf), selon les spécifications des normes en vigueur sur la sécurité incendie. Toutes les portes Rf des communs sont munies de ferme-porte mécanique. Ces portes communes, hors sous-sol, reçoivent une peinture de finition en plusieurs couches. Les boîtes aux lettres se trouvent dans le hall d'entrée selon les exigences de la Poste.

Installations techniques :

Toutes les installations techniques en sous-sol – tuyauteries, câbleries et chemins de câbles, gainages, éclairages et autres - sont réalisées en apparent. Pour des raisons propres à la conception technique des installations et à l'efficacité de leur fonctionnement.

SANITAIRE :

Distribution d'eaux sanitaires :

La canalisation est faite en PPR

Installation sanitaire :

Les arrivées aux WC, évier et lave-mains prévus en base sont équipées d'un robinet d'arrêt local de la marque BARBI permettant d'isoler chaque appareil par rapport aux réseaux de distribution des eaux.

Equipements sanitaires :

Salle de bain Comprend:

- Un tube de douche,
- Un mitigeur douche
- Un set de douche comprenant barre de douche, flexible et douche à main
- Un lavabo en porcelaine
- Un mitigeur chromé lavabo
- Un WC en porcelaine.

VENTILATION

Ventilation à extraction simple :

La ventilation mécanique de l'immeuble est individuelle et fonctionne par extraction. Le renouvellement d'air hygiénique des locaux est effectué via une extraction mécanique continue de l'air vicié des locaux sanitaires. L'air est extrait via des bouches en plafond. Ces conduits d'air sont reliés à un extracteur. La compensation obligatoire en air frais se fera par des grilles de ventilation intégrées dans les châssis de fenêtre. Les transferts d'air entre pièces se feront par les espaces libres sous les portes intérieures

Hottes de cuisine :

Les hottes sont de type Bosch ou l'équivalent avec moteur. Elles refoulent l'air extrait de la cuisine. De ce fait, aucune hotte ne peut faire l'objet d'un choix individuel.

ELECTRICITE

Réseau de terre et de protection :

La prise de terre est constituée à partir de la boucle de terre située à fond de fouille. A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons équipotentielles suivantes :

- ☒ Liaisons principales entre la borne principale de terre et les canalisations principales d'eau, ainsi que des coffrets et équipements électriques.
- ☒ Liaisons supplémentaires entre des parties métalliques simultanément accessibles dans les salles d'eau.

Le raccordement électrique au réseau public de distribution entre dans l'immeuble via un local en sous-sol contenant l'ensemble des tableaux de distribution principaux et des compteurs communs et individuels. L'alimentation est ensuite distribuée vers les différentes parties de l'immeuble. Avant la mise en service, l'installation électrique est réceptionnée et approuvée par la RADEEMA.

Equipement électrique des appartements

Chaque appartement dispose de son compteur (dans les parties communes) et tableau divisionnaire individuels (dans le logement) avec protections.

L'installation comprend le placement de tous les raccords, fils, compteurs, tableaux divisionnaires, interrupteurs et prises de courant suivant le descriptif détaillé ci-après.

Le tableau divisionnaire de chaque appartement comprend:

- Un disjoncteur automatique et interrupteur différentiels.
- Un réseau d'électricité protégé par un différentiel général.
- Des circuits alimentant les salles de bains et les locaux humides équipés.
- Des prises équipées d'une terre. Les interrupteurs, prises et autres éléments de finition haut gamme sont de la marque INGELEC ou similaire.

❖ *Cuisine :*

L'installation est encastrée et comprend:

- Une arrivée d'éclairage en attente au plafond et commandé par un ou deux interrupteurs deux directions, selon la configuration du local
- Une arrivée d'éclairage sous meubles hauts
- Deux prises de courant simples au niveau du plan de travail
- Un interrupteur bipolaire pour l'éclairage des terrasses (cet interrupteur peut se trouver également dans le séjour)
- Une alimentation pour hotte et réfrigérateur, lave-linge, plaque de cuisson et four,

Ces alimentations peuvent être séparées afin d'assurer une conformité avec la réglementation en vigueur.

❖ *Salle de séjour :*

L'installation est encastrée et comprend :

- Deux arrivées d'éclairage en attente au plafond commandé par un ou deux interrupteurs deux directions, selon la configuration du local

- Deux à Trois prises de courant.
- Une prise de téléphone/Internet
- Un thermostat (commande climatisation/chauffage)

❖ *Hall d'entrée :*

Une arrivée d'éclairage en attente au plafond commandé par deux interrupteurs deux directions

❖ *Salle de bain :*

- ☒ Une arrivée d'éclairage en attente au plafond commandé par un interrupteur bipolaire
- ☒ Une arrivée d'éclairage en attente au mur desservant l'éclairage du meuble mural et commandé par un interrupteur bipolaire en attente sur le mur au-dessus du lavabo
- ☒ Une prise de courant conforme à la réglementation en la matière pour locaux humides

❖ *Chambres :*

L'installation est encastrée et comprend:

- ☒ Une arrivée d'éclairage attente au plafond et commandé par deux interrupteurs à deux directions
- ☒ Deux prises simples dans les chambres
- ☒ Dans les chambres est prévue également une prise télédistribution/internet.

❖ *Terrasses:*

Chaque terrasse est munie d'un éclairage extérieur.

Les terrasses au rez de chaussée sont équipées d'une prise hermétique pour usage extérieur

L'installation de la téléphonie et télédistribution :

La téléphonie et la télédistribution sont assurées dans les appartements.

Equipement électrique des parties communes :

L'installation est divisée en entités (parking, ascenseurs, noyaux d'escalier, parties privatives), suivant les spécifications du bureau d'étude.

Chaque entité est reliée à un compteur et à un tableau de distribution spécifique (dans les parties communes) avec protections.

L'installation comprend le placement de tous les raccords, fils, compteurs, tableaux divisionnaires, interrupteurs et prises de courant à l'exception des frais liés aux raccordements aux réseaux de distribution.

❖ *Eclairages:*

Les locaux communs en sous-sol (parkings, couloirs, locaux techniques et de service) sont éclairés au moyen de luminaires LED.

Dans les parkings, seulement une partie des appareils implantés dans l'axe de circulation sont allumés par des détecteurs de mouvement, tandis que les autres appareils, implantés dans les zones de parking, sont commandés par boutons-poussoirs.

Dans les couloirs des caves, les appareils sont commandés par boutons-poussoirs.

Dans les locaux techniques et de service, les appareils peuvent être commandés par des interrupteurs simples ou bipolaires.

Toutes les installations techniques en sous-sol sont réalisés « en apparent ».

Au rez-de-chaussée, l'éclairage des halls d'entrée est commandé par boutons-poussoirs. Il en est de même pour les halls d'ascenseur du rez-de-chaussée et des étages.

Des éclairages de sécurité sont prévus pour assurer l'évacuation de l'immeuble en cas d'urgence.

❖ *Contrôle d'accès:*

La porte d'entrée de l'immeuble est verrouillée par des gâches électriques. Ces gâches sont commandées soit via le système vidéoparophonie, soit par horloge, soit par code d'accès soit asservi à une détection incendie, et parfois par une combinaison de ceux-ci, selon la configuration de l'immeuble. L'ouverture du volet motorisé à l'entrée du parking est actionnée par télécommande. Ce volet est également équipé d'un bouton de commande permettant d'actionner le mécanisme d'ouverture et de fermeture de la porte depuis l'intérieur du parking.

Climatisation

Climatisation gainable centralisée, de marque Carrier type inverter, dont l'unité intérieure est prévue pour être installée avec un réseau de conduite de distribution d'air.

Ce type de climatiseur présente l'avantage d'être invisible et plus économique et silencieux.

CUISINES

L'installation des cuisines est réalisée par une firme spécialisée. Elle comprendra la fourniture et le placement d'une cuisine équipée, y compris les appareils électroménagers décrits plus bas.

Les cuisines sont équipées de mobilier en bois premier choix, et d'un plan de travail en quartz ou marbre granite. Les équipements de base comprendront tous les appareils repris sur la liste ci-dessous, l'alimentation électrique nécessaire pour tous les appareils, et des prises de confort au niveau du plan de travail reprises au descriptif de l'installation électrique.

Equipements et appareils électroménagers:

- 1 Taque de cuisson électrique de la marque Bosch ou similaire
- 1 Four encastré de la marque Bosch ou similaire
- 1 Evier inox encastré ou quartz
- 1 Robinetterie chromée de type mitigeur
- 1 Hotte de la marque Bosch ou similaire

Ascenseurs

L'immeuble est équipé d'un ascenseur à entraînement électrique dont la machinerie est intégrée dans la gaine. Tous les accès sont équipés de portes automatiques coulissantes à ouverture télescopique.

L'équipement de la cabine comprend :

- ☒ Une boîte à boutons
- ☒ Un indicateur d'étage.
- ☒ Des éclairages décoratifs et de secours,
- ☒ Un système d'alerte à la surcharge,
- ☒ Un revêtement de sol assorti à celui des halls,
- ☒ Les parois intérieures en panneaux stratifiés avec main courante,
- ☒ Des portes en acier inoxydable côté cabine, peintes côté palier,

A chaque palier et au rez-de-chaussée trouve un boîtier avec bouton d'appel. Dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée se trouve un indicateur d'étage.