



RESIDENCE EGOITZA

RUE POTTOKA
64 990 SAINT PIERRE D'IRUBE



DESCRIPTIF TECHNIQUE SOMMAIRE

PRESENTATION

Construction d'un immeuble d'habitation, comprenant 20 logements, situé Lotissement OIHARZABALENIA, Rue Pottoka, à SAINT PIERRE D'IRUBE.

Construction en R+2+Combles rampants sur Sous-Sol.

Ascenseur et escalier desservant l'ensemble des niveaux.

Parc de stationnement extérieur (22 places) et en Sous-Sol du bâtiment (19 places non boxables, dont 3 doubles commandées).

Places de stationnement Visiteurs (V) réservées sur les voiries du Lotissement.

Local deux roues situés au niveau RDC.

Local deux roues motorisées situé au niveau Sous-sol.

Bloc de caves (15) situé au niveau RDC. Certaines caves (5) sont situées et accessibles depuis les circulations communes des différents niveaux.

Accès depuis la Rue Pottoka. Accès piétons et véhicules différenciés.

NOTES PRELIMINAIRES

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par le présent Descriptif Technique Sommaire. Il est expressément rappelé que les caractéristiques techniques définitives du programme de construction résulteront exclusivement de la notice descriptive détaillée qui sera notifiée avec le projet d'acte de vente.

La construction se conformera :

- Aux normes AFNOR, homologuées en vigueur.
- Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés, établis par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.
- Aux règles de construction et de sécurité.
- A la réglementation Thermique : RT.2012

La conformité de la construction sera vérifiée tout au long de sa mise en œuvre par un Bureau de Contrôle agréé et titulaire d'une mission étendue.

Le présent descriptif technique sommaire n'a de valeur qu'indicative, car, si la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélait in-fine impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres, et ce, pour un motif quelconque (exemples : modifications de réglementation, retards d'approvisionnement, rupture de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques, etc....), le Maître d'Ouvrage pourra être amené à remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres, de qualité équivalente.

De même, le Maître d'Ouvrage peut également être amené à modifier certains partis esthétiques ou des choix constructifs effectués avant la passation des Marchés de Travaux, suite à la consultation des entreprises.

Par ailleurs, il est précisé que les côtes et les surfaces mentionnées sur les plans de vente sont indiquées sous réserve des tolérances réglementaires de construction.

L'implantation des équipements ou appareils est, par ailleurs, figurée à titre indicatif (les appareils ménagers ne sont pas fournis), et les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations, peuvent ne pas figurer sur les plans.

Les teintes, coloris, matériaux et finitions des façades et des parties communes de l'immeuble sont choisis par l'architecte en accord avec le maître d'ouvrage, le bureau de contrôle et les différents services administratifs impliqués.

Il est précisé que les éléments d'équipements liés à l'entretien ou à la sécurité de l'immeuble (containers, extincteurs,...) sont à la charge exclusive de la copropriété.

La notice détaillée dite « Notice Mai 1968 » déposée chez le Notaire prévaudra en cas de contradiction avec la présente.

INTERVENANTS

MAITRE D'OUVRAGE / COMMERCIALISATION :

OFFICE 64 de L'HABITAT
5, Allée de Laplane
64 100 BAYONNE

MAITRES D'OEUVRE - ARCHITECTES D.P.L.G. :

IMAG'IN Architectes
Valérie SOORS – Régis FRANÇOIS
Ederena - Route de l'Hydro
64 200 ARCANGUES

Stéphane VILLENAVE
17, Rue Thiers
64 210 SAINT PALAIS

ORGANISMES DE CONTROLE :

BUREAU DE CONTROLE : ANCO – ANGLET

COORDINATEUR S.P.S. : DEKRA - BAYONNE

BUREAUX D'ETUDES :

BET V.R.D. : C.JACQUES – A. IRATCHET – SAINT JEAN DE LUZ

BET STRUCTURES : I.G.C. - ANGLET

BET FLUIDES & THERMIQUE : CARTE ATLANTIQUE – ANGLET

PAYSAGISTE : POLYGONUM - TOULOUSE

BET ACOUSTIQUE : ACOUSTIQUE COTE BASQUE

O.P.C. : BETIKO - BAYONNE

PRESTATIONS GENERALES

FONDATIONS :

Fondations en béton armé, dimensionnement selon étude de sol et analyse du bureau d'études structures.

FACADES EXTERIEURES :

Façades en béton armé ou brique de 20 cm.

Isolation thermique par complexe isolant intérieur, épaisseur selon calcul thermique RT-2012.

Finition extérieure par enduit monocouche sur briques et, ou, peinture sur béton.

MURS SEPARATIFS :

Murs de refend séparatifs d'appartements en béton armé ou en cloison placostil SAD (partiellement au niveau Combles), de 18 cm d'épaisseur minimale

Séparatifs entre logements et circulations en béton armé ou en cloison placostil SAD (partiellement au niveau Combles), de 18 cm d'épaisseur minimale.

PLANCHERS :

Planchers en béton armé de 20 à 23 cm d'épaisseur selon études du BET structures.

Isolation thermique sur dalle du RDC donnant sur le niveau Sous-Sol.

Chape flottante acoustique sur l'ensemble des niveaux.

La hauteur moyenne sous plafond des logements sera de 2,50 m. (hors soffites, poutres et logements en rampant situés au niveau Combles).

MENUISERIES EXTERIEURES :

Fenêtres et portes-fenêtres en PVC, semi fixe et ouverture à la française, dimensions et emplacements suivant plans.

Volets battants bois ou **volets roulants à lames aluminium** thermolaqué, à commande manuelle, emplacements et dimensions suivant plans.

Volets roulants à commande électrique pour les baies principales des séjours.

Double-vitrage à isolation renforcée selon étude thermique.

Classe d'affaiblissement acoustique de 30 à 33 dB selon les façades.

CHARPENTE – COUVERTURE :

Châssis de toiture avec volets roulants, l'ensemble avec commande électrique, pour certaines pièces habitables du niveau Combles.

Charpente traditionnelle en bois traité selon études de structure.

Couverture en tuiles de terre cuite de type « canal », avec film de protection pare-pluie.

Gouttières et descentes pour eaux pluviales en zinc.

GARDE-CORPS / SERRURERIE :

Garde-corps en bois traité et peint pour les terrasses et portes-fenêtres. Dimensions et emplacements suivant plans. Esthétique selon choix de l'architecte et exigences réglementaires.

Garde-corps en métal thermolaqué noir sur certains murets de soutènement au droit du parc de stationnement et de l'accès véhicules. Dimensions et emplacements suivant plans. Esthétique selon choix de l'architecte et exigences réglementaires.

PRESTATIONS PRIVATIVES**MENUISERIES INTERIEURES :**

Portes palières des logements constituées d'un bloc-porte à âme pleine et équipées d'une **serrure de sécurité 3 points A2P – 1***. Seuils à la suisse, joints iso-phoniques, béquillage inox au choix de l'architecte, 3 clefs sur organigramme.

Portes intérieures de distribution isoplanes à âme pleine avec condamnation pour les portes des salles de bains et WC. Béquillage inox au choix de l'architecte.

Portes de placards avec panneaux mélaminés blanc sur rails acier. Coulissantes ou ouvrantes à la française, emplacements et dimensions suivant plans.

Aménagement des placards : étagère haute et 1/3 avec 4 étagères + 2/3 penderie, pour les placards de dimension supérieure à 90 cm.

Aménagement des placards : penderie avec étagère haute pour les placards de dimension inférieure à 90 cm.

Certains placards situés sur l'emprise des espaces PMR des chambres seront démontables et réalisés avec des panneaux mélaminés blancs.

CLOISONS INTERIEURES :

Plaques de plâtre à âme alvéolaire de type Placopan épaisseur 50 mm pour les étages courants.

Plaques de plâtre de type placostil 72 mm avec ossature métallique et remplissage laine minérale, partiellement, pour le niveau Comble sous rampant.

Plaques de plâtre hydrofuge dans les pièces humides au droit des douches et baignoires.

REVETEMENTS DE SOLS :**Carrelage :**

Dans les **cuisines, salles de bains, salles d'eau, WC et celliers** :

Grès cérame de dimensions indicatives de 33 x 33 cm, pose collée, droite, sur chape liquide. Teintes suivant proposition de l'architecte.

Plinthes bois peintes.

Parquet stratifié :

Dans les **séjours, entrées, dégagements, chambres** et placards attenant :

Parquet stratifié, assemblage par clipsage, épaisseur minimum de 7 mm. Teintes suivant proposition de l'architecte.

Plinthes, bois ou médium, peintes.

REVETEMENTS MURAUX ET PLAFONDS :**Faïence :**

Dans les **salles de bains et salles d'eau** :

Carreaux grés cérame collés **sur toute la hauteur** des parois en adossement des douches et des baignoires, compris tabliers. Dimensions indicatives de 20 x 33 cm. Teinte suivant proposition architecte.

Dans les **cuisines** :

Carreaux grés cérame collés sur 60 cm au-dessus de l'évier, sur la longueur du plan de travail. Dimensions indicatives de 20 x 33 cm. Teinte suivant proposition architecte.

Peinture :

Murs et Plafonds revêtus d'une peinture blanche lisse satinée.

Huisseries et portes revêtues d'une peinture blanche lisse satinée.

EQUIPEMENTS SANITAIRES :**SALLES DE BAINS et SALLES D'EAU**

Baignoire en acrylique de couleur blanche 170 x 70 cm ou approchant, selon plans. Robinetterie mitigeuse mono commande, bec fixe, ensemble de douche avec flexible et support téléphone.

Ou **Receveur de douche** extra plat en grés émaillé, de couleur blanche 90 x 90 cm ou approchant, selon plans. Robinetterie mitigeuse mono commande murale avec ensemble de douche et douchette sur support mural coulissant. Certains bacs douche peuvent être posés surélevés pour des contraintes techniques d'évacuation.

« Douche à l'italienne » avec siphon de sol et carrelage « casson » pour l'appartement adapté PMR du RDC.

Meuble vasque en stratifié blanc 2 portes, plan vasque céramique, miroir et éclairage. Mitigeur lavabo bec fixe.

Lavabo en grés émaillé blanc sur colonne et meuble sous vasque sur roulette pour l'appartement adapté PMR du RDC.

WC

Cuvette posée au sol avec réservoir attenant. Chasse à économie d'eau avec double position 3 et 6 litres. Abattant double blanc.

EVIER CUISINE

T2 : Evier en résine, 1 cuve, 1 égouttoir, dimensions approximatives 80/60 cm. Meuble bas en mélaminé blanc avec deux portes. Mitigeur monotrou.

Evier adapté PMR pour l'appartement dédié du RDC (suppression du meuble,..)

T3 / T4 : Evier en résine, 2 cuves, 1 égouttoir, dimensions approximatives 120/60 cm. Meuble bas en mélaminé blanc avec deux portes. Mitigeur monotrou.

BRANCHEMENTS POUR APPAREILS ELECTROMENAGERS :

Des attentes permettront l'alimentation et l'évacuation d'un lave-vaisselle et, ou d'un lave-linge (appareils non fournis) dans la cuisine et, ou la salle de bains, ou le cellier, selon plans.

EQUIPEMENTS ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATION :

Installation électrique

Installation encastrée, conforme à la norme NF.C 15-100. Tableau électrique encastré dans l'entrée de l'appartement.

Appareillage électrique, modèle et teinte suivant choix de l'architecte.

Nombre et type de prises, emplacements suivant norme NF.C15-100.

Chaque balcon, terrasse d'appartement est équipé d'un hublot extérieur.

Chaque appartement est équipé d'un système permettant de mesurer sa consommation d'énergie, selon la réglementation RT.2012.

Chaque appartement est équipé d'un détecteur de fumée.

Chaque appartement est équipé, à l'entrée, d'un vidéophone mural permettant, la mise en relation auditive et visuelle avec le visiteur et la commande d'ouverture de la porte du hall d'entrée.

La baie principale des séjours est équipée d'un volet roulant électrifié.

Les châssis de toiture des appartements en Combles sont équipés de volets roulants, l'ensemble totalement électrifié (hors châssis sur balcon / loggia).

Téléphone

Une prise RJ.45 dans chaque pièce principale (séjour et chambres).

Télévision

Résidence équipée d'une installation hertzienne pour réception radio et TV, compatible avec les chaînes TNT, couplée à une parabole pour la réception des programmes disponibles sur le satellite ASTRA.

Une prise TV dans le séjour et la chambre principale.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE :

Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire par **chaudière individuelle gaz à condensation à haut rendement**.

Distribution par **radiateurs basse température** à inertie pour un confort et une économie d'énergie optimum.

VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE :

Ventilation assurée par une centrale collective de type **Hygro B**, ou équivalent selon étude thermique, assurant le renouvellement d'air sans ouverture des fenêtres.

Air neuf entrant par les pièces principales (chambres et séjour), air vicié extrait depuis les pièces humides (cuisine, salle de bains et WC).

TERRASSES :

Terrasses revêtues de dalles en béton lissé, teinte grise, posées sur plots, selon exigences réglementaires. Format 40 x 40 cm. Les terrasses superposées sur une zone habitable ou sur le sous-sol sont étanchées. La terrasse de l'appartement 18 en Combles est étanchée et surélevée par rapport à la dalle intérieure.

PARTIES COMMUNES

AMENAGEMENTS EXTERIEURS :

Espaces verts : traitement paysager composé de surfaces engazonnées et plantées, suivant le projet établi par le paysagiste.

Stationnements extérieurs et voirie d'accès en enrobé noir. Marquage séparatif et numérotation par peinture blanche. Stationnement PMR réglementaire.

Panneau « privé » sur les places 1 à 4 du stationnement extérieur.

Emplacement potentiel pour **zone de compostage** (suivant décision de la copropriété).

Accès piétons du trottoir vers le hall d'entrée réalisé en béton désactivé.

Il n'est prévu aucune clôture, ni portail, sur la périphérie du lot.

Local Déchets Ménagers extérieur situé sur l'emprise du lotissement, ou containers enterrés suivant décision du gestionnaire.

HALL D'ENTREE :

Décoration selon choix de l'architecte, comprenant :

- Portes d'entrée et portes intérieures du hall, réalisées en aluminium thermolaqué avec vitrage, comprenant un ouvrant et un semi-fixe;
- Accès commandé par **vidéophone** relié à chaque appartement ;
- Contrôle d'accès **Vigik** avec fourniture de badge.
- Sol **carrelage** grès cérame ;
- **Faïence, peinture et revêtement stratifié** sur les murs ;
- **Faux-plafond acoustique** sur l'ensemble du hall ;
- Eclairage par **spots** encastrés déclenchés par détecteurs de présence ;
- **Miroirs** intégrés à la faïence murale ;
- **Boîtes aux lettres** encastrées dans le panneau mural ;
- **Tapis de propreté** aux normes PMR.

ASCENSEUR :

Capacité de 630 kg, 8 personnes.

Ascenseur desservant les étages, le rez-de-chaussée et le sous-sol.

Décoration de la cabine suivant choix de l'architecte.

Portes palières coordonnées à la décoration des niveaux desservis.

DEGAGEMENTS :

Décoration selon choix de l'architecte, comprenant :

- Sol du Sous-Sol revêtu d'une peinture de propreté ;
- Sol du RDC revêtu d'un carrelage grès cérame, dimensions indicatives 33 x 33 cm ;
- Sols des étages revêtus d'un sol textile ;
- Escalier desservant l'ensemble des niveaux revêtu d'une peinture de propreté au sol et d'une peinture lisse pour les murs et plafonds ;
- **Eclairage** par appliques murales ou spots encastrés selon choix de l'architecte, déclenchés par **détecteurs de présence** ;
- **Murs** revêtus de peinture lisse décorative ;

- **Traitement anti-graffiti** sur l'ensemble des murs des dégagements RDC et étages ;
- **Faux-plafond acoustique** au niveau RDC ;
- **Faux-plafonds plâtre** peint ou dalle béton peinte pour les autres niveaux.

STATIONNEMENTS ET CIRCULATIONS EN SOUS-SOL :

Voie d'accès en enrobé noir. Cette voie dessert à la fois le parc de stationnement extérieur et le parc couvert en Sous-Sol.
Sols des circulations et des stationnements en béton brut, non peint.
Murs et plafonds en béton brut non peint.
Portes d'accès piétons coupe-feu selon exigences de sécurité.
Porte d'accès automobile télécommandée et manœuvrée électriquement.
Deux places (dont une double commandée) sont hors parc fermé, elles sont protégées par un système de borne relevable.
Eclairage du parking par luminaires sur détecteurs de présence.
Marquage au sol et numérotation des places.
Signalisation PMR adaptée.

LOCAUX DEUX ROUES :

Un local est situé au RDC pour les deux roues non motorisées.
Un local non clos est situé au Sous-Sol pour les deux roues motorisées.
Sol et murs peints pour le local en RDC.
Sol et murs en béton brut non peints pour le local en Sous-Sol.

CAVES :

Un local situé au RDC comprend 15 caves. Les autres caves (5) sont situées et accessibles depuis les circulations communes RDC et étages.
Sols revêtus d'une peinture lisse de sol.
Murs revêtus d'une peinture de propreté.