

# RESIDENCE Aurreku et Zazpi Jauziak



Basse consommation, Haute solidarité

## NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

### MAITRE D'OUVRAGE :

**Comité Ouvrier du Logement**  
73, rue de Lamouly  
64600 ANGLET

## **PREAMBULE**

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par le présent descriptif technique sommaire.

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 CSTB.

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.

Les prescriptions contenues dans le rapport de Service Départemental d'Incendie et de secours seront rigoureusement respectés.

Les aménagements de locaux devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux à déposer au service urbanisme de la Mairie d'USTARITZ.

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 ( modifications de réglementation, retards d'approvisionnement, rupture de fabrication, impératifs techniques,.....), 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 cotes et les surfaces mentionnées sur les plans de vente sont indiquées sous réserve des tolérances de construction, tel que définis dans l'acte de vente.

Les retombées de poutres, 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.

L'effectif maximum admissible public et personnel devra se conformer au permis de construire initial ainsi qu'aux différents permis modificatifs déposés, délivrés, s'il y a lieu.

Le preneur assurera l'aménagement des commerces, veillera au respect des réglementations applicables pour chaque catégorie (nombre de personnes, dégagements, accessibilité, ....).

Aucun appareil de ventilation, chauffage, climatisation, parabole..... ne pourra être mise en place sur les façades.

La publicité propre à chaque commerce (support, emplacement, dimensions, couleurs, ....) devra être autorisée par le Maître d'Ouvrage et l'architecte avant le dépôt de la demande d'autorisation préalable en Mairie d'USTARITZ. Elle devra également respecter la charte graphique réalisé par le graphiste.

## **TERRASSEMENT**

- Nettoyage, décapage sur l'emprise du bâtiment.
- Déblais, terrassements en pleine masse, fouilles : en puits, ou rigoles, ou massifs.

## **GROS-ŒUVRE**

- Fondations, béton armé pour semelles filantes ou massifs ou radier ou autre ancrage dans le bon sol suivant les prescriptions de l'étude de sols et calcul du BET Structure.
- Libages : Longrines en béton armé ou agglomérés de ciment pleins allégés ou creux ou blocs d'agglomérés à bancher suivant prescriptions et calculs du BET Structure.
- Traitement préventif anti-parasitaire des sols.
- Plancher Bas du bâtiment en béton armé, finition surfacée réalisé suivant étude de sol et calculs BET structures.  
Niveau – 15 cm du niveau fini des locaux
- Structure : tous les éléments seront déterminés selon les calculs du BET Structures. Ils pourront être selon leurs localisation en : béton banché, poteaux et poutres béton armé, maçonnerie en agglomérés de ciment pleins allégés ou creux, maçonnerie en éléments de terre cuite ou de béton allégé, éléments en super structure en béton armé préfabriqué.
- Murs séparatifs entre locaux, ou entre locaux et parties communes : en béton banché, ou blocs d'agglomérés de ciment pleins ou allégés, ou cloison séparatives.
- Plancher haut en pré-dalles béton armé avec isolant thermique sur la partie inférieur. Epaisseurs, dimensionnements suivant les études des BET structure et thermique.
- Enduit extérieur monocouche teinté dans la masse finition talochée, enduit ciment ou béton préfabriqué à peindre. Coloris selon documents graphiques et autorisation du Permis de Construire.

## **CHARPENTE**

- Comportant : pannes bois, poteaux, chevrons, étrépillons (dans le cas d'une charpente dite traditionnelle) ou réalisées en fermettes et demi fermettes industrielles triangulées, ou solution mixte.
- Planches de rives et d'égouts, voligeage pour les avants toits : en bois peint.
- Ensemble recevant un traitement insecticide et fongicide avec délivrance d'un certificat.
- Isolation par laine minérale : plafond du dernier niveau (selon le cas) conforme à l'étude thermique.
- Habillage des balcons avec un bardage en barreaudage vertical et horizontal en bois peint ou équivalent suivant plans de façades.

## **COUVERTURE**

- Couverture réalisée en tuiles romanes ou méridionales canal posées sur liteaux, faitages et arêtiers à sec, tuiles à douille pour évènements sanitaires ou par mise en œuvre d'un complexe d'étanchéité. Coloris et type selon prescriptions du Permis de Construire. Localisation selon plans architecte.
- Noue, chéneau et solin en zinc.
- Gouttières et descentes : zinc naturel selon indications du Permis de Construire

### **DOUBLAGE, PLAFONDS LOGEMENTS**

- Isolation thermique des façades par panneaux composites isolants + plaques de plâtre posées sur les faces internes des murs extérieurs, pose collée support gros œuvre. Epaisseur et nature du complexe selon étude thermique. Les commerces seront livrés sans doublage
- Plafonds plats en plaques de plâtre pleines ou perforées fixées sur armatures métalliques ou par panneaux acoustiques blancs posés sur ossature, pour hall / couloirs et logements selon plans.

### **MURS, PLAFONDS COMMERCES**

- Plafonds avec flocage thermique dans les commerces

### **MENUISERIES EXTERIEURES COMMERCES**

- Menuiseries extérieures en ALU, avec vitrage sécurit suivant plans de façades architecte.

### **PLOMBERIE – VMC - CLIMATISATION**

- Distribution d'eau froide par unité de commerce, comptage dans gaine technique. Un point de livraison dans le local suivant plan
- Evacuations EU.EV par unité de commerce suivant plan
- Tuyau VMC en attente en plafond de chaque local pour branchement du moteur VMC

**ATTENTION :** Les preneurs devront prévoir l'installation de leurs équipements de production d'eau chaude, climatisation et de ventilation

### **ELECTRICITE**

- Fourreaux PVC depuis chaque local jusqu'à la gaine technique. ERDF pour comptage individuel

### **EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATION**

- Fourreaux PVC depuis chaque local jusqu'à la gaine technique.

### **REVETEMENTS DE SOL COMMERCE**

- Parties communes :
  - Coursive devant commerces en béton balayée ou désactivé ou micro-désactivé ou enrobé
- Parties privatives :
  - Locaux livrés bruts à – 15 cm du niveau fini

## **PEINTURE**

- Peintures parties communes intérieures :
  - Murs des couloirs communs intérieur (voir plan de niveau des commerces) : revêtement mural
- Peintures parties privatives :
  - Locaux livrés brut sans peinture ou revêtements muraux
- Peintures parties communes extérieures :
  - Sous-faces de la coursive extérieure : peinture siloxanes.
  - Peinture type siloxane sur éléments béton apparents en façades

## **SIGNALETIQUE - ENSEIGNE**

Les enseignes commerciales devront faire l'objet d'une demande d'installation auprès de la mairie, demande assurée par le preneur. Ces enseignes devront de plus se conformer au document de PC et être validées par l'architecte du projet. Elle devra également respecter la charte graphique réalisé par le graphiste

## **AMENAGEMENT EXTERIEUR**

Accès aux commerces en béton désactivé ou micro-désactivé ou enrobé ou béton balayé.

- Candélabre pour accès aux commerces commandés par interrupteur crépusculaire ou détecteur de mouvement. Niveau d'éclairage conforme à la Réglementation applicable
- Espaces verts communs engazonnés, plantations d'arbres, d'arbustes et de haies végétales suivant plan réalisé par architecte et approuvé par la mairie.
- Trottoirs, cheminements piétonniers : revêtement de type béton désactivé, micro désactivé, balayé, imprimé, grave stabilisée ou enrobé.
- Eclairage des voies de circulation, trottoirs, cheminements communs commandé par interrupteur crépusculaire. Niveau d'éclairage conforme à la Réglementation applicable
- Containers enterrés selon indications du service concessionnaire. Emplacement suivant plan de masse.
- Boîte aux lettres sur muret support (posée ou encastrée) positionnée suivant plan (Bâtiment 1 à l'angle de la cage d'escalier)

## NOTA 1 :

Seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble, et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur en accord avec le Maître d'Oeuvre.

La Société pourra être amenée à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes, dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau en cas de force majeure ou cause légitime, notamment :

- règlements administratifs modifiés après réalisation de la présente notice,
- règlement judiciaire, liquidation de biens d'entreprise ou de fournisseur,
- arrêt de fabrication, défaut d'approvisionnement,
- qualité insuffisante des matériaux décrits,
- etc ...

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

De même, il est précisé que les côtes et surfaces indiquées de l'implantation des équipements ou appareils ne peuvent être qu'approximatives et que la Société pourra être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Le choix des coloris dans les gammes proposées dans les appartements ne pourra être opéré qu'en fonction de l'avancement du chantier, la date limite pour exercer ces choix sera fixée par le Maître d'Oeuvre.

En outre, le client ne pourra en aucun cas, ce qu'il reconnaît expressément, réclamer au cas où il est décrit qu'une prestation est prévue avec une variante (exemple : mur de cave de 0.05 d'épaisseur ou 0.10) l'une ou l'autre de la prestation, car si cette disposition a été exprimée, c'est qu'elle correspond à un impératif technique.

D'une manière générale, le client ne pourra en aucun cas réclamer l'une ou les prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où celle fournie par le constructeur correspond à une qualité équivalente sur la base des informations données par le Maître d'Oeuvre.

Par exemple, si pour quelque raison que ce soit, outre les raisons exprimées ci-dessus, le Maître d'Oeuvre décide de changer le revêtement des murs des halls d'entrée ou la décoration de l'immeuble ou la marque des sanitaires, des carrelages, etc... ; sans que cette liste soit exhaustive, le constructeur ne sera tenu qu'à la fourniture d'une prestation à qualité équivalente.

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



## **MODIFICATIONS :**

Une modification du plan du logement, de son cloisonnement, des matériaux ou appareils, des revêtements, pourra être possible si :

- elle est compatible avec le Permis de Construire,
- la demande est faite dans un temps compatible avec le déroulement du chantier,
- après acceptation des devis.

## **NOTA 2 :**

L'acquéreur ne pourra formuler aucune réclamation dans l'hypothèse où le Maître d'Oeuvre, pour des raisons techniques ou réglementaires, est conduit à rectifier les côtes des pièces, dans la limite de 25 %, étant entendu que la surface totale du logement reste conforme à la surface prévue au plan à plus ou moins 5 % près.

La Société précise que, dans le cas où les logements seraient acquis par un acquéreur pour lequel il serait nécessaire de répondre aux normes "handicapés", l'acquéreur devra faire son affaire, à ses frais, du déplacement de toutes cloisons et de tous travaux modificatifs ne touchant ni aux gaines ni aux murs porteurs permettant l'adaptabilité à la norme « handicapés »

Il ne pourra, par conséquent, formuler aucune réclamation ou aucune réserve sous quelque forme que ce soit à la Société.

Il en va de même dans l'hypothèse où l'acquéreur devient handicapé postérieurement à l'acquisition du logement : il ne pourra réclamer aucune somme ou indemnité que ce soit à la Société et fera son affaire personnelle et à ses frais, de toutes modifications afin de rendre conforme la villa à la norme « handicapés ».

Les travaux, s'il y a lieu, devront être réalisés par l'acquéreur dans les conditions du règlement de copropriétés.

En outre, du faite de la demande de certains copropriétaires de travaux modificatifs, il est expressément convenu qu'aucun copropriétaire n'aura le droit de formuler une quelconque réclamation pour demander la mise en conformité de l'immeuble aux normes « handicapés », tant en son nom personnel que par le biais de l'Assemblée Générale du Syndicat des Copropriétaires.

oooooooooooooooooooooooooooo