

# NOTICE DE PRESTATIONS

## DOMAINE SOURCE ROYALE

Avenue de la Source Royale  
64210 Bidart

### URBEGI

DOMAINE  
SOURCE  
ROYALE



DOMAINE SOURCE ROYALE – URBEGI

AEDIFIM - 68 Avenue du 8 Mai 1945 - 64100 BAYONNE - Tél : 05 59 08 05 95 - contact @aedifim.fr

# RENSEIGNEMENTS GENERAUX

## MAITRE D'OUVRAGE & COMMERCIALISATION

### AEDIFIM – SCCV SOURCE ROYALE

LE PREMIUM - 68 AVENUE DU 8 MAI 1945

64100 BAYONNE

TEL : 05 59 08 05 95

## ARCHITECTE

### DOUARCHE & CO

10, IMPASSE LARRIBAU

64 200 BIARRITZ

TEL : 05 59 22 35 44

## MAITRE D'ŒUVRE D'EXECUTION – ECONOMISTE DE LA CONSTRUCTION

### CODITRA

LE PREMIUM - 68 AVENUE DU 8 MAI 1945

64100 BAYONNE

TEL : 05 59 52 45 06

# RENSEIGNEMENTS GENERAUX

## ORGANISMES DE CONTROLE

### CONTROLE TECHNIQUE & SPS

APAVE  
TECHNOPOLE IZARBEL  
63 ALLEE FAUSTE D'ELHUYAR  
64210 BIDART

## BUREAUX D'ETUDES

### BET STRUCTURE

COBET  
LE PREMIUM - 68 AVENUE DU 8 MAI 1945  
64100 BAYONNE

### BET FLUIDES & THERMIQUE

THERMECO  
ZA ST FRÉDÉRIC – 17 RUE TILLOLE  
64100 BAYONNE

### BET VRD

CABINET BIGOURDAN  
41 AVENUE D'ESPAGNE  
64600 ANGLET

# PREAMBULE

La présente notice sommaire a pour objectif d'informer sur les caractéristiques générales de la construction projetée.

Elle définit :

- ⇒ Les caractéristiques générales de l'immeuble ;
- ⇒ Les prestations intérieures des logements ;
- ⇒ Les parties communes.

Cette notice a été établie avant le choix définitif et la mise en œuvre des matériaux ou appareils énoncés. De ce fait, les normes ainsi que les types de matériaux et d'appareils indiqués ci-après ne constituent qu'un cadre général définissant la qualité du programme de construction.

La construction sera conforme aux prescriptions techniques constituées par les documents techniques unifiés (le DTU), établis par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.

La conformité de la construction sera vérifiée tout au long de sa mise en œuvre par un bureau de contrôle technique agréé et titulaire de missions étendues portant notamment sur :

- ⇒ La solidité des ouvrages et des éléments d'équipements dissociables et indissociables ;
- ⇒ La sécurité des personnes dans les bâtiments d'habitation ;
- ⇒ L'isolation acoustique ;
- ⇒ L'isolation thermique et aux économies d'énergie ;
- ⇒ L'accessibilité aux personnes handicapées et au transport des brancards dans la construction.

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retard d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau...), le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente. Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

# PREAMBULE

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction, telles que définies dans l'acte de vente. L'implantation des équipements ou appareils, le positionnement, le nombre ainsi que les dimensions des gaines techniques y est par ailleurs figurée à titre indicatif. Les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations n'y sont pas obligatoirement figurés.

Les teintes, coloris et finitions des façades de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les instances administratives compétentes. Il est précisé ici 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 construction est soumise à la réglementation thermique « RT 2012 ». Un diagnostic de performance énergétique sera réalisé par un organisme indépendant dûment certifié et agréé pour chaque logement. Celui-ci sera communiqué à l'acquéreur à la livraison aux frais du Maître d'Ouvrage.

La notice détaillée dite « Notice 1968 » déposée chez le Notaire prévaudra en cas de contradiction avec la présente conformément à la réglementation en vigueur à la date du permis de construire.

# PRESENTATION GENERALE

Le projet global consiste en la réalisation d'une résidence de 100 logements en R+2 répartis sur 3 bâtiments (A, B et C) en R+2 avec stationnements en sous-sol et d'un bâtiment en R+1 (D) composé de 40 logements étudiants et d'une crèche.

Les logements objets du présent descriptif sont regroupés dans le bâtiment A, dénommé URBEGI, composé de 40 logements dont 14 seront vendus en accession à la propriété à prix maîtrisé.

**Le présent descriptif s'applique aux 26 logements collectifs libres.**

Le PC n° 06412521B0084 a été obtenu le 31/08/2022.



Perspective non-contractuelle

# LE BATIMENT

## GROS OEUVRE



Les épaisseurs **des éléments de structure** seront déterminées par le bureau d'étude structure et validées par le bureau de contrôle.

**Les fondations** seront réalisées en béton armé. Elles seront conformes aux prescriptions du rapport d'études géotechniques, à l'étude du bureau d'études structures et sur validation du bureau de contrôle.

Les parois périphériques enterrées du sous-sol seront en béton armé, dimensionnement selon préconisations du bureau d'étude structure. Un réseau de cunettes périphériques et caniveaux sera mis en œuvre afin de récupérer les éventuelles eaux d'infiltration en parois.

**L'ossature générale** du bâtiment sera en béton armé et en maçonnerie d'agglomérés creux ciment et/ou briques.

**La structure horizontale du plancher** sera constituée d'une dalle pleine de béton armé, son épaisseur sera déterminée par l'étude de structure et respectera l'isolement acoustique réglementaire.

**Les murs de façades** seront réalisés en maçonnerie d'agglomérés de ciment de 20 cm d'épaisseur et/ou en brique rectifiée-collée, enduit teinté sur face extérieure, suivant l'étude de structure et thermique.

**Les murs séparatifs entre les logements** seront réalisés en béton armé et/ou en complexe acoustique sur structure métallique et parement de plâtre d'épaisseur minimale de 18cm suivant étude acoustique et étude de structure.

**Les murs séparatifs entre les circulations communes et les logements** seront réalisés en béton armé d'épaisseur minimale de 18cm suivant étude acoustique et étude de structure.

Tous ces murs respecteront l'isolement acoustique règlementaire.



# LE BATIMENT

## FACADES



**Les murs de façades** recevront à l'intérieur un complexe isolant selon le calcul thermique RT-2012. Les façades seront revêtues d'un enduit teinté monocouche sur briques ou agglomérés ciment, et/ou peinture sur béton, selon choix de l'architecte et conformément au permis obtenu.

## CHARPENTE COUVERTURE

**La charpente** sera en bois traité avec pose traditionnelle ou fermettes.

**La couverture** sera en tuiles de terre cuite.

**Les gouttières et descentes** pour eaux pluviales seront en PVC ou en zinc ou aluminium.

## MENUISERIES EXTERIEURES



### **Baies vitrées coulissantes des séjours**

Les châssis des baies vitrées coulissantes des séjours seront en aluminium.

Les baies vitrées seront équipées de volets roulants à lames aluminium dont le mécanisme sera **motorisé**.

### **Autres Menuiseries**

Les fenêtres et portes-fenêtres s'ouvriront à la française.

Les châssis seront en PVC avec occultation par volets roulants, ou volets battants bois, suivant plans de l'architecte.

Les lames des volets roulants seront en aluminium ou PVC et le mécanisme des volets roulants sera **motorisé**.

Les éventuelles menuiseries des SDB n'auront pas d'occultation. Il sera mis en place un vitrage granité.

### **Généralités**

Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolements acoustiques et thermiques réglementaires.

Les coffres intérieurs de volets roulants seront apparents.

Les menuiseries seront de couleur blanche.

Les volets bois seront peints. Teinte suivant plans de façade.



# LE BATIMENT

## SERRURERIE – GARDE-COPRS

Pour les balcons, terrasses : **les garde-corps** seront selon façades architecte, maçonnés et / ou en bois peint, selon exigences réglementaires.

Des séparatifs entre les terrasses seront prévus sur une hauteur de 2m minimum en béton ou en panneau de bois.

PROJET

# L'APPARTEMENT

## MENUISERIES INTERIEURES

**Les portes palières** des logements seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine, avec un joint isophonique, équipées avec une serrure sûreté 3 points et un seuil en aluminium et un judas optique.

**Les portes intérieures** de distribution seront laquées blanches lisses avec condamnation pour les portes de chambres, salles de bains et WC.

Le béquillage sera sur plaques courtes entraxe 165 mm modèle Venise de Bricard ou équivalent.



**Les façades des placards** seront constituées de panneaux en mélaminé de la gamme INITIAL de SOGAL Ton Bois ou Ton Uni au choix (ou équivalent), avec amortisseurs de fermeture.

Panneaux ouvrants à la française pour les portes de placards de largeur égale ou inférieure à 0.80m et portes coulissantes pour les autres.

Les placards seront aménagés : penderie dans le placard d'entrée, 2/3 penderie et 1/3 étagères dans les chambres.

## CLOISONS INTERIEURES



Les cloisons de distribution seront de type PLACOPAN ou équivalent de 50 mm d'épaisseur.

Les cloisons destinées à recevoir les meubles de cuisine seront de type Placostil 72/48, constituée de plaques de plâtre sur ossature métallique avec interposition de laine de verre (selon plan architecte).

Dans les salles de bain et salles d'eau, au droit des receveurs de douche ou baignoires selon plan, le parement de la cloison sera en plâtre hydrofuge.

Épaisseur des cloisonnements des gaines techniques des logements suivant normes acoustiques.

# L'APPARTEMENT

## REVETEMENTS DE SOLS

### **Carrelage**

Le séjour, l'entrée, la cuisine, les wc, les placards attenants et les dégagements seront revêtus d'un carrelage 45 x 45 en Grès cérame. Une gamme de 6 choix vous sera proposée. Les plinthes seront en bois ou en médium peint.

Dès que le sol sera de nature différente il sera posé une barre de seuil.

Le sol de la salle de bain sera revêtu d'un carrelage 45 x 45 en Grès cérame. Une gamme de 6 choix vous sera proposée.

Les plinthes seront assorties.

### **Parquet stratifié (uniquement dans les chambres)**

Les chambres et placards attenants seront revêtus d'un parquet stratifié de la gamme OSMOZE de chez ALSAPAN ou équivalent. Un assortiment de 5 coloris vous sera proposé.

Les plinthes seront en bois ou en médium peint.

## REVETEMENT MURAUX ET PLAFONDS

### **Faïence salle de bain**

Dans les salles de bains et salles d'eau, il sera posé une faïence murale de couleur, dimension 30x60cm, sur toute la hauteur de la douche ou baignoire et meuble vasque. Une gamme de 6 choix vous sera proposée.

### **Peinture**

Les murs et plafonds seront revêtus d'une peinture lisse blanche dans toutes les pièces.

Les huisseries seront revêtues d'une peinture satinée blanche.



## EQUIPEMENTS SANITAIRES

### **Les équipements des salles de bains seront de couleur blanche.**

Les salles de bains seront équipées d'un receveur de douche, dimensions selon plan architecte (en céramique ou résine) extraplat (hauteur maximum de 2cm) conforme aux normes PMR.

# L'APPARTEMENT

## EQUIPEMENTS SANITAIRES (SUITE)

La colonne de douche sera composée d'une douche de tête ainsi que d'une douchette à main, d'un mitigeur et d'un flexible.

Un pare-douche fixe ou pivotant (selon le plan) sera posé.

Le mitigeur sera de la marque Porcher ou équivalent.

Les salles de bains et les salles d'eau seront équipées d'un meuble vasque sur pied (vasque en céramique) de 80 cm ou 120 cm à 2 tiroirs (70 cm en cas de contrainte PMR), selon plan architecte, avec miroir positionné au-dessus du meuble vasque et bandeaux lumineux.

Le mitigeur à tête céramique sera de la marque Porcher ou équivalent.

### WC- PRINCIPAL

Cuvette WC suspendue en porcelaine émaillée blanche, à mécanisme double économiseur d'eau, abattant double à frein de chute.

### CUISINE DES T2

Les cuisines des logements de type T2 seront aménagées comme suit, suivant plan architecte :

- Un élément bas comprenant un évier avec sous évier et un emplacement lave-vaisselle/machine à laver
- Un élément bas avec emplacement four
- Un plan de travail sur les éléments bas
- Un élément haut au-dessus de l'évier

Les plaques de cuisson ainsi que la hotte seront fournies.

## BRANCHEMENTS POUR 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 ou dans la salle d'eau (cf plan).

## EQUIPEMENTS ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATION



**L'installation électrique** sera de type encastré avec pour origine le tableau d'abonné équipé d'un disjoncteur général, des coupe-circuits affectés et du comptage.

# L'APPARTEMENT

## EQUIPEMENTS ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATION (SUITE)

La puissance à fournir sera de 6 à 12 KW selon le type de logement et les calculs thermiques.

L'**appareillage** sera de type ODACE de marque SCHNEIDER ou techniquement équivalent, de coloris blanc au choix de l'architecte.

Tous les circuits seront reliés à la prise de terre. Toutes les prises de courant seront à éclipse. Les dispositifs de protection seront constitués par des disjoncteurs divisionnaires.

Les **foyers lumineux** fixes seront équipés de douilles à Dispositif de Connexion Luminaire (DCL).

Installation encastrée, conforme à la norme NF C 15-100.

Les ampoules ainsi que le détecteur de fumée seront installées.

### Entrée / dégagements

1 point lumineux en plafond

1 prise 16A



### Cuisine

1 point lumineux en plafond

1 point lumineux au-dessus de l'évier

6 prises 16A

1 prise 20A, 1 prise 32A, 1 prise hotte

### Séjour

1 point lumineux en plafond

7 prises 16A

2 prises RJ45



### Chambres

1 point lumineux en plafond commandé par va et vient

3 prises 16A

1 prise RJ45 dans la chambre

### Salles de bains/ Salles d'eau

1 point lumineux en plafond

1 point lumineux au-dessus de la vasque

2 prises 16A

# L'APPARTEMENT

## EQUIPEMENTS ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATION (SUITE)



### WC

- 1 point lumineux en plafond
- 1 prise 16A

### Terrasse

- 1 point lumineux en applique
- 1 prise étanche

### Télévision - Internet

Résidence équipée d'une installation hertzienne pour réception radio et TV, compatible avec les chaînes TNT.

Pré-équipement fibre optique ou câble (raccordement depuis le tableau à la charge de l'acquéreur).

## CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

**La production de chauffage et d'eau chaude** sanitaire se fera par chaudière gaz individuelle à condensation dans les T3 et T4. Chaque logement sera équipé d'un thermostat d'ambiance programmable.

La distribution de chaleur se fera par radiateurs basse température pour un confort et une économie d'énergie optimum.

La production d'eau chaude sanitaire se fera par Ballon à résistance électrique, et la production de chauffage sera assurée par des panneaux rayonnants avec thermostat intégré pour les T2.

Les salles de bains seront équipées d'un **sèche-serviettes électrique**.

La pose d'un compteur d'eau individuel sera votée lors de la 1ere AG et sera à la charge du promoteur.

# L'APPARTEMENT

## VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

**La ventilation** des appartements s'effectuera par simple flux au moyen d'une VMC hygroréglable (Ventilation Mécanique Contrôlée). Les bouches d'extraction seront disposées dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, salle d'eau et WC).

Dans les pièces principales (séjour et chambre) des prises d'air frais s'effectueront par le biais de grilles encastrées soit en partie haute des menuiseries extérieures, soit dans les coffres de volets roulants des pièces équipées, selon les exigences thermiques et acoustiques.

## TERRASSES, BALCONS, LOGGIAS

**Le sol des terrasses et balcons** sera revêtu de dalles sur plots en cas de présence d'étanchéité ou de carrelage.

**Attention :** selon la configuration du logement, il y pourra y avoir un ressaut d'environ 5cm pour passer de l'intérieur vers l'extérieur et une marche d'environ 10 cm pour passer de l'extérieur vers l'intérieur.



# LES PARTIES COMMUNES

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS



**Les espaces verts communs** seront engazonnés et plantés suivant le plan d'aménagement paysager du permis de construire.

## HALL D'ENTREE



La commande de l'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble se fera par le système URMET ou INTRATONE téléphonique sans combiné dans le logement.

**Le système de contrôle d'accès et les dispositifs de commande manuelle** répondront aux exigences de la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées.

**Les portes du hall d'entrée** seront vitrées et à ossature acier ou aluminium laqué. Le sol sera carrelé en grès cérame avec un tapis de propreté.

**Les revêtements muraux** décoratifs seront conformes à la réglementation acoustique. L'éclairage se fera par appliques murales, spots au sol ou spots encastrés en plafond selon les choix du décorateur, déclenché par détecteurs de présence.

**Aménagement du hall** suivant proposition de notre décorateur.



**Les boîtes aux lettres** seront installées dans le hall d'entrée, le bloc comprendra un tableau d'affichage.

## PALIER D'ETAGE – CIRCULATION REZ-DE-CHAUSSEE

**Les sols des paliers** et circulations d'étages et circulation du rez-de-chaussée seront revêtus de moquette acoustique décorative.

**L'éclairage** se fera par appliques murales, ou plafonniers, ou spots encastrés selon choix de notre décorateur, déclenché par des détecteurs de présence.

# LES PARTIES COMMUNES

## PALIERS D'ETAGE – CIRCULATION REZ-DE-CHAUSSEE (SUITE)

**Les murs** seront décorés par un revêtement vinylique collé conforme à la réglementation acoustique, selon choix du décorateur. Les plafonds seront revêtus d'une peinture lisse ou de faux-plafonds selon étude acoustique.

## ESCALIER D'ACCES AUX ETAGES

**L'escalier d'accès aux étages** sera revêtu d'un sol souple.  
Les murs seront revêtus d'un revêtement vinylique collé ou peinture lisse.  
Les plafonds seront revêtus d'une peinture lisse

## LOCAUX VELOS

**Le local à vélos** commun situé au RDC, sera livré avec le sol et les murs bruts.  
L'éclairage se fera par réglettes, déclenché par détecteurs de présence.  
La serrure de la porte sera sur organigramme.

Des aires de vélos seront mises en place au sous-sol en libre accès.

## ASCENSEUR

**La cabine des ascenseurs** sera décorée au choix de notre décorateur. Ils desserviront les étages, le rez-de-chaussée et le sous-sol.

## STATIONNEMENTS ET CIRCULATIONS EN SOUS-SOL

La rampe d'accès et la circulation des parkings sous-sols seront en béton brut (sols et murs).  
**La porte d'accès automobile** sera télécommandée et manœuvrée électriquement.  
L'éclairage du parking sera automatique par détection de présence.  
**L'escalier d'accès au sous-sol** sera revêtu d'une peinture au sol.  
Les murs et les plafonds de cet escalier seront revêtus d'une gouttelette blanche projetée finition grain fin.

# LES PARTIES COMMUNES

## GESTION ORDURES MENAGERES

Des conteneurs seront positionnés à l'entrée de l'opération.

Fait à :

Le :

| <b>Le Réservant</b><br>« Lu et approuvé, bon pour engagement » | <b>Le Réservataire</b><br>« Lu et approuvé, bon pour Réservation » |
|--|--|
|  |  |