Restructuration de la

Villa Nere Nahia

En trois logements collectifs

BIARRITZ

Avenue Alphonse XIII

MAITRE D'OUVRAGE

Le Nouveau Patrimoine
Jean-Michel PITOUN
9 rue Sabaterie – 64100 Bayonne
Tél : 05 59 59 11 77 – email : pitoun.gestion@wanadoo.fr

ARCHITECTE, mandataire

DL & Associés
Dominique LESBEGUERIS
Le Marchand – Quartier du Port – 64520 Guiche
Tél : 05 59 56 84 38 – Fax : 05 59 56 84 53 – email :dl.a@orange.fr

---

NOTICE DE VENTE

Janvier 2016

INTRODUCTION

Le présent descriptif concerne l'opération de restructuration en trois appartements (Rez-de-jardin, rez-de-chaussée, étage) et de rénovation de la villa Néré Nahia, rue Alphonse XIII à Biarritz, dans le quartier du phare, en limite du Golf du Phare.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales de programme de restructuration et de rénovation. Le dimensionnement définitif des ouvrages ainsi que leurs modalités de réalisation restent susceptibles d'évolution selon les différentes études techniques à réaliser, avis du contrôleur technique ou prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les références, marques et techniques citées dans le présent descriptif sont données à titre indicatif afin de fixer l'objectif de qualité à obtenir. Sauf mention particulière, il pourra leur être substitué toutes dispositions différentes au choix de l'architecte ou du maître d'ouvrage, sous condition expresse que celle-ci respecte le niveau de qualité défini dans le présent document.

Seront notamment admises de plein droit, toutes modifications de l'agencement intérieur et extérieur des locaux (tels que déplacement de gaine technique, soffite ou faux plafond,…) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire la qualité architectural de l'immeuble.

Dans le cas où les éléments descriptifs présenteraient des incohérences, la référence des plans cotés prévaudrait.

DESCRIPTION DES OUVRAGES

1.01 – Liste des lots

L'ensemble des ouvrages est décrit selon une liste de lots correspondant aux spécifications de l'opération et aux compétences qu'elles appellent. La liste des lots a été arrêtée comme suit :

Lot n°1 – VRD, Espaces verts

Lot n°2 – Démolitions, gros œuvre

Lot n°3 – Charpente, couverture, zinguerie

Lot n°4 – Menuiseries extérieures

Lot n°5 – Menuiseries intérieures

Lot n°6 – Traitement des parquets

Lot n°7 – Plâtrerie

Lot n°8 – Carrelage, faïence

Lot n°9 – Peinture

Lot n°10 – Chauffage, ventilation, plomberie, sanitaire

Lot n°11 – Electricité, courants forts et courants faibles

Lot n°12 – Cuisines

1.02 – VRD et Espaces verts

Sont réalisés à neuf l'ensemble des réseaux d'amenée et d'évacuation de fluides, réseaux secs comme réseaux humides de la limite de parcelle sur l'espace public jusqu'en pied de façade de la villa.
Sont également réalisés tous les ouvrages nécessaires à la nouvelle configuration topographique et d'accès aux entrées de chacun des appartements réalisés (cheminement en rampe et jardin en creux pour accès et agrément d'usage de l'appartement en rez-de-jardin), les aménagements paysagers de surface liés aux impératifs de pleine terre imposés par la réglementation applicable, les places de parking imposées par le PLU ainsi que la plantation d'arbres de haute tige, autres plantation en massifs et engazonnement.

1.03 – Démolitions et gros œuvre

Un certain nombre d'ouvrages sont démolis, d'autres reconstruits, des percements divers et la reprise d'ouvrages structurels sont réalisés avant reconfiguration de l'espace intérieur, notamment au droit de la cage d'escalier et pour adaptation des portes d'entrée des trois appartements.

L'ensemble des balcons et d'autres ouvrages comme les faux colombages de façades sont restaurés à l'identique conformément aux exigences de l'ABF.

1.04 – Charpente, couverture, zinguerie

La charpente est reprise selon les nécessités structurelles liées à l'aménagement de l'appartement de l'étage, la couverture est révisée dans sa globalité, toute la zinguerie refaite à neuf

1.05 – Menuiseries extérieures

Les volets battants sont révisés, les volets roulant le sont également, l'un d'entre eux est harmonisé avec les autres et équipé d'une commande électrique.
Tous les châssis vitrés sont remplacés par des châssis neufs à l'identique de ceux existant selon les exigences de l'ABF et équipés de vitrages isolant conformément à la réglementation thermique applicable. Les portes d'entrées de chacun des trois appartements sont réalisées à neuf.

1.06 – Menuiseries intérieures

L'ensemble des bâtis sont réalisés en bois, les portes sont pleines et prélaquées d'usine, les béquillages en inox brossé sur rosaces. Les façades de placards sont en médium finition peinte, ouvrent à la française sur charnières à ressorts, manœuvrables par des boutons en inox brossé. Ils sont équipés de tringles inox et d'étagères en mélaminé blanc réglables en position selon l'aménagement souhaité. Les chassis vitrés intérieurs sont en bois avec vitrage feuilleté de 6mm d'épaisseur. Les plinthes sont réalisées en bois finition peinte, section 2,5cm x 2,5cm. Les marche, contremarches et garde-corps de l'escalier de l'appartement situé à l'étage sont en châtaignier. L'ensemble des parquets existant est poncé, les lames en mauvais état remplacées. Un parquet neuf est posé dans l'appartement du rez-de-jardin.

1.07 – Traitement des parquets

L'ensemble des parquets existant et neufs est mis en teinte couleur ébène et vitrifié incolore satiné.

1.08 – Plâtrerie

L'ensemble des cloisons de distribution et doublages intérieurs des façades est réalisé en plaques de plâtre cartonnées montées sur ossature métallique avec isolant conforme en nature et épaisseur avec sa localisation et le calcul thermique règlementaire. La nature des plaques est adaptée à la destination des locaux et au coupe-feu éventuel exigé. L'ensemble des faux plafonds, prévus sur l'ensemble des appartements, est constitué de plaques de plâtre fixées sur ossature acoustique et de matelas de laine de roche répondant aux exigences acoustiques entre appartements ainsi qu'aux coupe feux liés au passage de réseaux divers. Un isolant en ouate de cellulose est projeté sur toute la surface du comble.

1.09 – Carrelage et faïence

L'ensemble des salles de bain et des salles d'eau est revêtu en sol et en parois au droit des douches et des plans équipés de vasques d'un revêtement de grés cérame gris uni de 2cm x 2cm.

1.10 – Peinture

L'ensemble des façades, menuiseries extérieures, volets et avant toits est peint à neuf.
A l'intérieur, l'ensemble des cloisons, des plafonds, des plinthes, des bâtis de portes et des façades de placards sont peints de façon monochrome, couleur à arrêter en accord avec les futurs propriétaires.

1.11 – Chauffage, ventilation, plomberie et sanitaire

Le chauffage est assuré indépendamment pour chaque appartement par une chaudière murale au gaz avec évacuation des gaz brûlés en toiture. Elle alimente en eau chaude un réseau distribuant des radiateurs soit récupérés du fait de leur qualité (solidité et esthétique) soit des radiateurs neufs. Les sèches serviette des salles de bains sont électriques.

La ventilation, également individualisée est à double flux.

L'ensemble du réseau de distribution de l'eau et d'évacuation des eaux usées est réalisé à neuf et encoffré avec laine de roche lorsqu'ils passent en plenum de façon à

L'ensemble de l'appareillage sanitaire est en faïence blanche. Les bacs à douche sont extra plats, les vasques encastrées dans les plans prévus à cet effet, équipées de lèvre de recouvrement. La robinetterie est revêtue d'une finition chromée.

1.12 – Electricité

Une colonne technique occupe les parties communes à rez-de-jardin ; y sont installés le distributeur de dérivation des courants forts pour chacun des appartements, la colonne de distribution des réseaux ADSL, cuivre, fibre optique et Numéricâble. Les installations électriques sont mises à la terre.
L'ensemble de la distribution est réalisé en plénums et en encastré.
Les interrupteurs et prises de courant sont référencés LS 990 de chez YUNG. Des points lumineux sont prévus dans toutes les pièces. Des gorges lumineuses implantées en rive de plafond et équipées de leds en continu accompagnent les circulations. Trois lampes suspendues de type « Myrtille » dessinées par Alvar Aalto sont prévues dans la cage d'escalier de l'appartement situé à l'étage.
Chacun des appartements bénéficie d'un vidéophone, d'une sonnette et d'une commande de l'ouverture du portail sur rue.

1.13 – Cuisines

L'ensemble des cuisines, ensembles filants et centres, est réalisé en stratifié couleur ébène assorti aux parquets, y compris les crédences. Les emplacements pour appareils ménagés et les divers aménagements de placards et tiroirs sont prévus. Leur manœuvre est prévue par pousser lâcher, aucun bouton de manœuvre n'est apparent.
Le plateau de chacun des centres est en châtaigner massif vitrifié incolore satiné.