



## S.C.I LES VALLONS D'IRATY

25 allée du moura  
64200 Biarritz  
Tél. : 05 59 23 93 10  
Fax : 05 59 23 93 09  
E-Mail : sud.immos@wanadoo.fr

Construction de locaux professionnels à Biarritz

### NOTICE DESCRIPTIVE



“LES ALDADES”  
25 allée du Moura - 64200 BIARRITZ



## **MAGASINS, SERVICES ET SANTE**

### **ESPACE « LES ALDADES »**

Ce bâtiment est situé face au parc d'exposition de la communauté d'agglomération BAYONNE – ANGLET – BIARRITZ nommé « Halle D'IRATY » et du nouvel hyper LECLERC.

Il s'inscrit dans une logique d'aménagement du quartier de BIARRITZ nommé BIARRITZ-IRATY à forte concentration d'investissements publics et privés:

- « **LA HALLE D'IRATY** » - sur une assiette foncière de 120 000 m<sup>2</sup>, bâtiment à triple vocation : Parc d'Expo, Salle de Concert, Congrès (2009);
- Création d'une voie publique de 15 mètres avec bordures, trottoirs, éclairage public et stationnement longitudinal (2009);
- 
- « **LECLERC HYPERMARCHÉ** » - seul hypermarché de BIARRITZ avec une desserte depuis le rond point de la rue du Pitchot (2010-2011);
- 
- « **L'ATABAL** » - espace musical et artistique (réalisé par la communauté d'agglomération BAYONNE – ANGLET – BIARRITZ en 2006) ;
- 
- Espace de glisse – nouveau skate parc indoor + outdoor 4 000 m<sup>2</sup> (2011-2012);
- 
- Rénovation des locaux associatifs (dont « Les ballets de BIARRITZ) d'une assiette foncière publique de 120 000 m<sup>2</sup> ;
- 
- Création d'un parking dit « de dissuasion » avec navettes publiques, pouvant accueillir 1500 places (2009);
- 
- Implantation de l'école d'ostéopathie de BAYONNE (2010-2011) ;
- 
- Création d'une mini zone d'activité municipale (2010-2011).



Le Parc des Expositions constitue la clef de voûte de cet aménagement foncier ; il représente une dépense publique de 35 M€ assise sur une assiette foncière de 120 000 m<sup>2</sup> (voir article de BTZ MAG).

Le bâtiment ci-après décrit s'inscrit dans cet espace. Il se nomme « LES ALDADES » et se situe 37 allée du Moura, lot no.9. Il totalise une surface hors d'œuvre nette d'environ 3000 m<sup>2</sup> répartie entre un RDC et un étage, sur une assiette foncière d'environ 5 000 m<sup>2</sup>.

Le rez-de-chaussée du bâtiment est composé de 14 lots totalisant une surface nette d'environ 1500 m<sup>2</sup> ; ces espaces sont destinés en particulier aux magasins de détail.

L'étage est plus particulièrement dédié aux sociétés commerciales, sociétés de service bureaux et professions de santé. Il dispose d'un ascenseur et de deux escaliers permettant de répondre aux normes en vigueur pour les personnes à mobilité réduite.

## 1 - PRESENTATION GENERALE

Maître d'ouvrage de l'opération:

**S.C.I. LES VALLONS D'IRATY**

**37 Allée du Moura**

**64 200 Biarritz**

\* Caractéristiques du bâtiment :

Le projet comprend un bâtiment d'une surface totale hors œuvre nette de 2925.65 m<sup>2</sup> et un parking aérien de 104 places d'une surface de 800,00 m<sup>2</sup>, le tout sur un terrain de 16430.00 m<sup>2</sup> situé au cœur d'une zone artisanale, au sud-est de Biarritz.



- \* Stationnements :
  - 104 places aériennes (voir plans)
  - 17 places clients (voir plans)
  - 3 places pour les P.M.R. (voir plans)
  
- \* Détail des 30 Lots (tableaux ci-dessous)

### **LOTS DU REZ DE CHAUSSEE – 14 LOTS**

<b>LOT</b>	<b>DESTINATION</b>	<b>CARREZ</b>	<b>Surface Utile</b>
1	Local commercial	96.43	90.59
2	Local commercial	91.06	81.83
3	Local commercial	91.06	71.76
4	Local commercial	96.43	90.59
5	Local commercial	91.88	173.39
6	Local commercial	52.56	173.39
7	Local commercial	135.94	90.59
8	Local commercial	119.88	71.76
9	Local commercial	34.74	164.67
10	Local commercial	136.00	173.39
11	Local commercial	96.43	81.83
12	Local commercial	87.28	90.59
13	Local commercial	87.28	81.83
14	Local commercial	96.43	90.59



## LOTS DE L'ETAGE – 16 LOTS

LOT	DESTINATION	S.H.O.N.	Surface Utile
15	Local commercial	99.20	90.59
16	Local commercial	108.13	72.47
17	Local commercial	108.13	72.47
18	Local commercial	99.20	90.59
19	Local commercial	86.24	168.22
20	Local commercial	42.06	168.22
21	Local commercial	42.00	90.59
22	Local commercial	86.24	72.47
23	Local commercial	86.63	72.47
24	Local commercial	42.76	90.59
25	Local commercial	50.54	168.22
26	Local commercial	86.63	168.22
27	Local commercial	99.20	168.22
28	Local commercial	108.13	168.22
29	Local commercial	108.13	168.22
30	Local commercial	99.20	168.22

\* Sécurité incendie

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

#### Accessibilité (art. CO 1 à CO 5)

L'établissement possède une façade accessible par une voie de 8 mètres de large.

#### Isolement par rapport au tiers (art. CO 6 à CO 10)

Tiers superposés (CO 9) plafond traité CF 1H

Tiers en vis à vis (CO 8) : il n'existe pas de tiers en vis à vis à moins de 5 mètres

Tiers en latéral (CO 7) parois CF 2H



#### Résistance au feu des structures (art. CO 11 à CO 12)

Les structures du bâtiment sont en maçonnerie et stables au feu de degré 1 heure (art. CO 12 – 1 et 2).

#### Couverture (art. CO 16 à CO 18)

Sans objet.

#### Façades (art. CO 19 à CO 22)

Sans objet.

#### Distribution intérieure

Le cloisonnement est de type traditionnel.

#### Locaux à risques particuliers

Sans objet.

#### Conduits et gaines (CO 30 à CO 33)

Sans objet.

#### Dégagements et sorties (CO 34 à CO 408)

Rez-de-chaussée.

Les locaux sont desservis par une entrée/sortie de 1600 mm de large, comportant 2 vantaux d'usage de 800 mm – 2 unités de passage, et 1 porte de service de 900 mm.

La distance pour atteindre la sortie de tout point du local est inférieure à 30 mètres.

Etage.

Les locaux sont desservis par une entrée/sortie de 900 mm de large, 1 unité de passage. La distance pour atteindre la sortie de tout point du local est inférieure à 30 mètres.

#### Aménagements intérieurs (AM 1 à AM 18)

Les revêtements muraux de catégorie M2 sont appliqués sur des supports MO.

Les revêtements de sols sont de catégorie M4 au moins et solidement collés.

Les isolants thermiques ou phoniques sont de catégorie M1.

#### Désenfumage

Sans objet.

#### Chauffage au gaz

Sans objet.

#### Electricité

Les installations électriques seront conformes aux dispositions réglementaires le concernant.



### Moyens de secours

Extincteurs.

Les locaux seront équipés d'extincteurs à base d'eau pulvérisée de 6 litres de capacité à raison d'un appareil pour 200 m<sup>2</sup>. La distance pour atteindre un appareil sera au plus égal à 15 mètres – à la charge de l'acquéreur du lot.

Un appareil CO<sub>2</sub> – 2 kg sera placé près de l'armoire générale électrique et 1 appareil sera disposé dans l'enceinte technique – à la charge du vendeur.

## **2 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES TRAVAUX**

L'ensemble des prestations ci-après est couvert par une assurance Dommage Ouvrage souscrite auprès du Cabinet FROGET (1 rue Gramont – 64 100 BAYONNE).

### Travaux de voirie, réseaux et divers (VRD)

- \* Terrassement et divers remblai en matériau noble ;
- \* Plateforme sous l'emprise des bâtiments et essais à la plaque;
- \* Mise en œuvre de tous les réseaux :
  - Eau potable (AEP) ;
  - Eaux usées ;
  - Eaux pluviales avec séparateur d'hydrocarbures ;
  - Electricité ;
  - Téléphone ;Avec création de locaux techniques.
- \* Revêtement de voirie en enrobé voirie lourde pour parkings aériens (y compris numérotations et marquages au sol);
- \* Eclairage extérieur sur totem et en périphérie de bâtiment;
- \* Divers plantations et aménagements paysagers selon plan masse.



## Travaux de Maçonnerie

- \* Fondations de type « semelles filantes » en béton armé, selon étude du BE IGC avec validation APAVE ;
- \* Planchers d'infrastructure avec dallage en béton armé. Finition « talochée lisse » avec incorporation de quartz couleur anthracite, épaisseurs totales 13 cm ;
- \* Plancher haut d'infrastructure dallage béton sur bac collaborant ;
- \* Murs intérieurs en RDC de type parpaings jointés ;
- \* Réseaux sous dallage (EU/EV et EP et Electricité, Téléphone et Eau) en attente dans chaque lot.

## Travaux de Charpente / Couverture / Façades

- \* **1 - Ossature métallique principale et ossature de plancher**
  - Poteaux et fermes en IPE ;
  - Contreventements en tube ;
  - Pannes en profil à froid galvanisées ;
  - Stabilités réalisées par les murs centraux en partie basse ;
  - Feuillures pour reprise des murs ;
  - Chevêtres de toiture pour lanterneaux ;
  - Plancher :
    - Poutres portant sur 10 m sans poteaux intermédiaires ;
    - Poutre de rive portant sur les poteaux extérieurs ;
    - Solives formant chevêtre pour passage escalier ;
  - Protection par une couche de primaire antirouille appliquée en ateliers, sans couche de finition ;
  - Couche de propreté sur chantier.
- \* **2 - Couverture et isolation**
  - Panneau sandwich (M1) épaisseur 80 mm laqué 35 microns extérieur, 12 microns intérieur avec revêtement de type haute durabilité – Fabrication ARCELOR ;
  - Faîtières et tous accessoires de fixation vis ZACRO ETANCO ;
  - Rives pignon sous couverture et sur couverture.





### \* 3 - Chéneaux et descentes d'eaux pluviales

- Chéneaux en tôle aluzine 20/10 non isolés (2 longueurs de 46,00 m), y compris revêtement bituminique et traitement anti-condensation ;
- DEP en tube acier galvanisé, et trop plein avec habillage en tôle laquée gris 9006 ;
- Isolation des chéneaux en sous face avec SHEDISOL PERLE.

### \* 4 - Contre-bardage

- Bac acier laqué simple paroi

### \* 5 – Planchers

- Ossature métallique
  - Prévus dans paragraphe 1
- Bac collaborant + costières
  - Bac acier galvanisé COFRAPLUS 60 ép. 75/100 ;
  - Costières périphériques ou closoir et découpes au droit des poteaux ;
  - Surface brute (sans trémies) : 1.898 m<sup>2</sup>.

### \* 6 - Escaliers d'accès intérieurs

- Largeur intérieure 900 mm. Hauteur à gravir 3.10m, soit 20 hauteurs de 165mm (girons de 310mm). Escalier à marches droites avec 2 paliers. Limons en UPN 240, trous pour rampe. Marches en tôle perforée type STEPHUTT. Protection par galvanisation à chaud.

### \* 7 – Habillage des façades

- Ossature tabulaire galvanisée pour reprise du bardage et du contre bardage, et réalisation de tous les encadrements d'ouverture ;
- Habillage avec panneaux isolés de fabrication ARCELOR, finition lisse, couleur bois avec parement intérieur 35 microns et revêtement haute durabilité ARCELOR.



\* **8 - Bandeau caisson extérieur supérieur**

- Ossature peinte en blanc ( RAL 9010 ).
- Habillage en panneaux type REYNOBOND – Couleur blanc RAL 9010
  - épaisseur 4 mm, panneaux largeur 1.500 et 1.250, longueur 4.000. Panneaux plans découpés sur chaque face, fixés par vis apparentes en inox laqué. Pas de pièces de finition aux arêtes.

**Travaux de Plâtrerie :**

- \* Cloison en placostyl type SAD 180 mm (5 plaques de plco) y compris isolation thermique et phonique pour l'ensemble des cloisons de l'étage ;
- \* Fourniture et pose des huisseries avec 900 mm de passage libre, revêtement bois stratifié, acoustique 39 dB ;
- \* Etat de livraison des cloisons : prêtes à peindre.

**Travaux de Fermetures et Menuiseries :**

- \* L'ensemble des menuiseries extérieures est posé en profilés aluminium laqués (couleur blanc - RAL 9010) avec des vitrages SP10 6/4, retardateurs d'effraction pour les locaux situés en RDC, et des vitrages 4/16/4 pour les locaux de l'étage ; verre type SILVERSTOP, contrôle solaire, thermique et effet miroir, de fabrication Suisse.
- \* Profil à rupture de pont thermique pour toutes les portes fenêtres et pour les fenêtres du RDC ;
- \* Habillages intérieurs et extérieurs en profils aluminium de même fabrication ;
- \* Portes de service extérieures: finition aluminium + peinture.



### Travaux d'Electricité et de Téléphone

- \* Chaque lot comportera un point unique de livraison d'électricité (de type câble rigide U1000 RO2V 3G, 16 mm<sup>2</sup>), sous gaine TPC annelée rouge Ø 90 mm ;
- \* Fourniture et pose d'un disjoncteur général et d'un dispositif de comptage individuel, l'ensemble étant situé dans un local technique commun situé en RDC (entrée indépendante) ;
- \* Chaque lot comportera un point unique de livraison pour la téléphonie (câble multi paires (8) noir) sous gaine TPC annelée verte Ø 40 mm.

### Travaux de Plomberie

- \* Chaque lot comportera un point unique de livraison d'eau potable (tube PEHD BB Ø25 mm) sous gaine TPC annelée bleue Ø 63 mm ;
- \* Fourniture et pose d'un dispositif de comptage individuel d'eau potable, l'ensemble situé dans un local technique commun situé en RDC (entrée indépendante) ;
- \* Chaque lot comportera un point unique d'évacuation des EAUX USEES et EAUX VANNES Ø 100 mm.

### Travaux divers à la charge du Vendeur

- \* Fourniture et pose d'un TOTEM général, selon plans, situé à l'entrée et présentant le site « DUNES » ;
- \* Fourniture et pose de deux TOTEMS plus petits à proximité des accès aux puits de jour pour signaler les entreprises situées à l'étage;
- \* Marquage au sol des places de parking ;
- \* Fourniture et pose de garde-corps de protection des façades (en acier inoxydable 316L finition poli miroir).



### 3 - DIVERS

- Notaire de l'opération :  
SCP LACAZE – BOMPOINT – JOLY  
Avenue Victor HUGO – 64 200 BIARRITZ
- Conditions de vente :  
Contrat de réservation notarié avec dépôt de 5% ;  
Paiement à l'avancement des travaux dans le cadre d'un contrat VEFA.
- Assurances décennales FROGET / Suisse Assurances
- Assurance dommage ouvrage multirisques FROGET / Suisse Assurances