

**Résidence ESTELA**  
**15 rue des Bretons**  
**CAPBRETON**

**14 LOGEMENTS EN R+1**



**Maître d'ouvrage**

SCCV LES POUNTROTS  
C/O Seixo Promotion  
7 allée de Gibéléou  
64100 Bayonne

## Table des matières

<b>1</b>	<b>PRESENTATION DU PROGRAMME</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>EXIGENCES PERFORMANCIELLES</b> .....	<b>3</b>
2.1	ISOLATION PHONIQUE ET THERMIQUE.....	3
2.2	ACCESSIBILITE .....	3
2.3	HAUTEUR.....	3
<b>3</b>	<b>CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE</b> .....	<b>3</b>
3.1	FONDATIONS ET STRUCTURES.....	3
3.2	PLANCHERS .....	3
3.3	FAÇADES .....	3
3.4	TOITURES .....	4
<b>4</b>	<b>MENUISERIE – SERRURERIE – PLATRERIE</b> .....	<b>4</b>
4.1	CLOISONS – DOUBLAGES .....	4
<b>5</b>	<b>PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES</b> .....	<b>4</b>
5.1	RETEVEMENTS MURS ET PLAFONDS.....	4
5.1.1	<i>Pièces sèches</i> .....	4
5.1.2	<i>Pièces humides</i> .....	4
5.2	SOLS .....	4
5.3	MENUISERIES INTERIEURES.....	5
5.4	DOUCHE – SALLE D'EAU .....	5
5.5	EQUIPEMENT COMPLEMENTAIRE .....	5
<b>6</b>	<b>ÉQUIPEMENTS ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATION</b> .....	<b>5</b>
6.1	CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE, CUISSON.....	6
6.2	VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE .....	6
6.3	COMPTEUR D'ENERGIE .....	6
<b>7</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET COMMUNS</b> .....	<b>6</b>
7.1	TERRASSES PRIVATIVES .....	6
7.2	ASCENSEUR :.....	6
7.3	ANTENNES TV ET RADIO .....	6
7.4	STATIONNEMENTS .....	7
7.5	ESPACES VERTS.....	7
7.6	COMPTEUR D'EAU .....	7
7.7	COMPTEUR DE GAZ.....	7
7.8	COMPTEUR D'ELECTRICITE .....	7
7.9	HALL D'ENTREE .....	7
7.10	CONTROLE D'ACCES.....	8
7.11	PARTIES COMMUNES .....	8
7.12	LOCAUX VELOS .....	8
7.13	LOCAL ORDURES MENAGERES.....	8
<b>8</b>	<b>INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES</b> .....	<b>8</b>

## **1 PRESENTATION DU PROGRAMME**

Le programme immobilier se situe 15 rue des Bretons, sur la commune de CAPBRETON à moins de 5 min des plages et du port et à 5 minutes à pied du centre-ville.

Le projet consiste en un ensemble immobilier de 20 logements dont 6 sociaux en R+1, du T2 au T4 , adaptés à la réglementation environnementale 2020 (RE2020) et la réglementation d'accessibilité actuelle.

## **2 EXIGENCES PERFORMANCIELLES**

### **2.1 Isolation phonique et thermique**

Les prestations seront conformes aux normes d'application obligatoire à la date du dépôt du permis de construire notamment la nouvelle réglementation acoustique (NRA), la réglementation environnementale 2020 (RE2020).

### **2.2 Accessibilité**

La conception de la résidence est conforme à la réglementation relative à l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, ses annexes et additifs.

### **2.3 Hauteur**

Du plancher fini à la sous-face de la dalle haute, la hauteur libre sera de 2.50m à l'exception de la présence de soffites, faux plafonds, retombées de poutres, pour tous les niveaux.

## **3 CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE**

### **3.1 Fondations et structures**

Les fondations et la structure de construction seront déterminées par un Bureau d'Etude Structure et validées par un Bureau de Contrôle missionné à cet effet. Les épaisseurs des murs seront déterminées dans le respect des réglementations acoustiques, thermiques et structurelles.

### **3.2 Planchers**

Les planchers seront en béton armé d'épaisseur conforme aux préconisations du bureau d'études béton, validées par un bureau de contrôle indépendant missionné à cet effet. Sauf retombées de poutres et soffites éventuelles, la hauteur sous plafonds dans les logements sera approximativement de 2.50 m.

### **3.3 Façades**

Les façades seront en enduit monocouche gratté fin de teinte, conforme au permis de construire (blanc gris et/ou beige). Des modénatures en briques seront réalisées conformément aux plans du permis de construire.

## **3.4 Toitures**

La charpente du bâtiment sera de type charpente traditionnelle et/ou de type industrielle bois afin de répondre aux besoins techniques et esthétiques. La toiture du bâtiment sera réalisée en tuile de couleur traditionnelle.

Les descentes EP seront en aluminium laqué ou PVC, teinte au choix de l'architecte.

## **4 MENUISERIE – SERRURERIE – PLATRERIE**

### **4.1 Cloisons – Doublages**

Les cloisons de distribution intérieures seront de type « Placostil » de 72 mm, constituées de laine de roche ou de verre et de deux parements extérieurs en plaques de plâtre BA13.

### **4.2 Menuiseries extérieures et fermetures**

Les baies vitrées coulissantes seront en aluminium suivant plan de l'architecte.

Les fenêtres seront en PVC suivant plan architecte ouvrant à la française selon plans

Le double vitrage isolant sera d'épaisseur conforme à l'étude thermique et acoustique, avec remplissage par gaz « argon » de la lame interstitielle.

L'épaisseur du vitrage sera conforme à la réglementation thermique et acoustique.

Les ouvertures de toutes les pièces, sauf salle de bain et WC, seront équipées de volets roulants électriques en aluminium ou pvc, suivant dimensions, de couleur blanc conforme au permis de construire.

## **5 PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES**

### **5.1 Revêtements murs et plafonds**

#### **5.1.1 Pièces sèches**

Les murs recevront de la peinture blanche lisse.

Les plafonds recevront de la peinture blanche lisse.

#### **5.1.2 Pièces humides**

Les murs au droit de la salle de bain ou de la salle d'eau recevront une faïence murale 30 x 60 cm toute hauteur (Au choix de l'acquéreur parmi 6 coloris de la gamme du maître d'ouvrage avec possibilité de réalisation du pourtour de la douche ou de la baignoire).

Les plafonds recevront de la peinture blanche lisse.

### **5.2 Sols**

Le sol des pièces humides : salles de bains, salle d'eau, et WC, recevra un carrelage grès cérame émaillé de format 45 cm x 45 cm, avec plinthes carrelage assorties, au choix de l'acquéreur (à choisir parmi 8 coloris de la gamme du maître d'ouvrage).

Le sol des pièces de vie : séjour, dégagement, entrée, chambres, sera revêtu d'un parquet contrecollé vernis d'usine, d'épaisseur 14mm, au choix de l'acquéreur parmi 5 coloris de la gamme du maître d'ouvrage avec plinthes en bois à peindre à bord droit.

## **5.3 Menuiseries intérieures**

Les portes intérieures seront isothermes avec joint périphérique, à âme pleine acoustique, finition mélaminé (plusieurs coloris au choix).

Les poignées seront disponibles et personnalisables sur une gamme de trois finitions au choix de l'acquéreur et suivant proposition du fabricant.

Les portes d'entrées seront équipées d'une serrure de sûreté 3 points. Elles seront conformes à l'étude thermique avec butée. Elles seront équipées de seuils à la suisse.

Les façades de placards seront coulissantes pour les linéaires supérieurs à 90 cm et ouvrant à la française pour les linéaires de dimension inférieure à 90 cm, la couleur des parements à définir par l'acquéreur dans une gamme de 5 coloris. Panneaux de 16mm d'épaisseur bénéficiant d'amortisseurs.

Les placards seront équipés en penderie et chapelière pour les placards inférieurs à 1.20m de large, et en 1/3 étagères et 2/3 penderie et chapelière pour les autres placards.

## **5.4 Douche – Salle d'eau**

Les receveurs de douche seront extra plats, dimensions selon plans de vente. Les douches seront équipées d'une barre de douche, flexible et pommeau de douche, avec un robinet thermostatique. Un pare-douche fixe sera prévu en fonction de l'implantation du receveur de douche.

## **5.5 Baignoire – Salle de bain – Meuble vasque**

Les salles d'eau ou salle de bains disposeront d'un meuble vasque de 80 ou 140 cm résine ou d'une double vasque suivant la localisation sur les plans de vente, surmonté d'un miroir avec lampe halogène, équipé d'un robinet mitigeur, la couleur des parements des portes à définir par l'acquéreur dans une gamme de trois coloris.

Chaque appartement sera équipé d'appareils sanitaires de couleur blanche.

## **5.6 Equipement complémentaire**

Les attentes dans les cuisines permettront l'installation d'un évier et d'un lave-vaisselle (non fournis), localisation indiquée en pointillés sur plans de vente. Les attentes pour le lave-linge sont localisées sur les plans de vente (LL).

## **6 Équipements électriques et de télécommunication**

L'installation électrique sera réalisée conformément aux recommandations de la norme NFC15 100. L'appareillage sera de type Odace de chez Schneider ou équivalent.

Le séjour et la chambre principale seront équipés d'une prise de communication type RJ45 et d'une prise TV-FM. Les autres chambres seront équipées d'une prise de communication type RJ45

Les points lumineux en plafond seront équipés de DCL et ampoules à économie d'énergie, positionnés au centre des pièces.

Dans chaque logement, il sera prévu en plafond des Détecteurs Avertisseur Autonome de Fumée (DAAF), avec alimentation piles lithium.

Le contrôle d'accès de la résidence s'effectuera par système de téléphonie type Intratone depuis le hall d'entrée de l'immeuble.

## **6.1 Chauffage, production d'eau chaude, cuisson**

La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par chaudières individuelles à condensation fonctionnant au gaz naturel en fonction des préconisations du bureau d'études thermique et de la réglementation en vigueur.

Un radiateur sèche-serviette sera prévu dans les salles d'eau ou salles de bains.

## **6.2 Ventilation mécanique contrôlée**

L'air neuf sera introduit dans les logements par des bouches d'entrée d'air implantées soit en façade, soit sur les menuiseries extérieures des pièces sèches. L'air vicié sera extrait au travers de bouches d'extraction implantées dans les pièces humides. La circulation de l'air à l'intérieur des appartements se fera par détalonnage des portes. La VMC sera collective.

## **6.3 Compteur d'Energie**

Chaque logement sera conforme à la Réglementation Thermique RT 2020 et sera équipé du système de comptage énergétique des différents usages (chauffage / production d'eau chaude sanitaire / prises de courant / autres usages), avec visualisation des consommations.

Une télécommande permettra la fermeture centralisée des volets roulants électriques filaires.

## **7 AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET COMMUNS**

### **7.1 Terrasses privatives**

Les garde-corps seront en bois ou maçonnerie et bois, selon plans du permis de construire.

Le sol des terrasses, balcons privatifs seront en dalles carrelage en grès Céram ou dalles sur plots choisi par le Maître d'ouvrage.

Les balcons et/ou terrasses privatives seront équipés d'un éclairage avec interrupteur à témoin lumineux, ainsi que d'une prise de courant étanche.

Les terrasses et les balcons seront équipés d'un robinet de puisage.

### **7.2 Ascenseur :**

La résidence sera équipée d'un ascenseur 630 kg, avec machinerie intégrée. L'ascenseur sera conforme à la réglementation handicapée et permettra la desserte de l'ensemble des niveaux de l'immeuble.

### **7.3 Antennes TV et Radio**

L'ensemble immobilier sera équipé d'une antenne TV collective et d'un amplificateur permettant de recevoir toutes les chaînes gratuites de la TNT et les programmes de radio FM.

## **7.4 Stationnements**

Les places de stationnement seront situées au sous-sol de la résidence.

La résidence sera équipée d'un ascenseur monte-voiture bénéficiant de portes automatiques à ouverture latérale ou centrale suivant disposition technique. L'ascenseur sera conforme à la réglementation en cours et permettra l'accès au parking situé en sous-sol. La commande à distance se fera par télécommande (Emetteur / Récepteur).

Chaque place sera matérialisée par des bandes séparatives blanches et numérotée conformément au plan de commercialisation.

## **7.5 Espaces verts**

Les espaces verts seront arborés et engazonnés conformément aux dispositions du permis de construire. Ils seront délimités avec du grillage et des portillons dans certains cas, suivant les plans.

## **7.6 Compteur d'eau**

Le comptage général de la copropriété sera posé en regard en limite de propriété selon les indications de la compagnie distributrice. La distribution individuelle sera équipée de manchettes provisoires, permettant la pose de compteurs.

Le syndic de copropriété sera en charge de la pose des compteurs divisionnaires auprès de la compagnie distributrice, la colonne d'eau sera équipée de manchettes provisoires jusqu'à la pose définitives des compteurs.

## **7.7 Compteur de gaz**

Le comptage individuel sera posé par le promoteur et sera positionné sur les gaines palières montantes selon les recommandations GRDF.

## **7.8 Compteur d'électricité**

Le comptage général de la copropriété est posé par ENEDIS. Le syndic provisoire choisi le fournisseur pour permettre avant la livraison la mise en service des équipements.

Les compteurs individuels de chaque logement seront mis en place dans les tableaux électriques selon les prescriptions d'ENEDIS.

## **7.9 Hall d'Entrée**

Un ensemble de boîtes aux lettres sera implanté à l'entrée principale du programme immobilier et positionné selon le service distributeur de courrier.

Le hall sera équipé d'un panneau d'affichage, d'un miroir grande hauteur Largeur, d'une poubelle et aura un traitement particulier de la part de l'architecte.

Le hall d'entrée recevra un carrelage grés cérame 30x60 cm choisi par le maître d'œuvre avec tapis de propreté et plinthes assorties au carrelage. L'architecte définira la couleur des murs et boîtes aux lettres.

## **7.10 Contrôle d'accès**

Un vidéophone et un système de verrouillage à code, implantés dans le hall d'entrée, sécuriseront chaque bâtiment de la résidence.

Un badge pass type Vigik ou un digicode permettra l'accès à la résidence.

## **7.11 Parties communes**

Des détecteurs de présence avec temporisation permettront de déclencher l'éclairage des parties communes.

Le sol des circulations communes dégagements et couloirs de distribution des logements sera revêtu d'une moquette sauf pour les opérations à usage social. L'architecte définira les couleurs des portes palières/moquettes/tapisseries ou peintures lessivables sur murs de toutes ces circulations communes.

Les escaliers desservant les niveaux supérieurs seront en structure béton armé peint (avec toile de verre).

## **7.12 Locaux vélos**

Un espace vélos fermé sera situé au niveau -1  
Le sol sera en béton taloché finition soignée.

## **7.13 Local ordures ménagères**

Le local à ordures ménagères sera situé à l'entrée de la résidence conformément au permis de construire.

## **8 INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES**

Les équipements représentés en pointillés sur les plans de vente ne sont pas fournis : frigo, LV, LL, évier, plaques de cuisson, lits...

Seules les prestations en option proposées par le Maître d'ouvrage pourront être réalisées à la demande du client ayant acté et sous réserve de l'avancement des travaux.

Il est expressément rappelé que les caractéristiques techniques définitives du programme de construction résulteront exclusivement de la notice conforme à l'arrêté du 10 Mai 1968 qui sera notifiée avec le projet d'acte de vente.