

PRESENTATION DU PROGRAMME

La **SNC IP1R** se propose de réaliser un ensemble immobilier à usage principal d'habitation sur un terrain situé Rue Professeur Roux, Allée Turba et Choux et Rue Paul Painlevé, à Caluire-et Cuire (69500). Le projet comprend **93 logements** au sein de 4 bâtiments ainsi qu'un local d'activité au RDC du bâtiment H.

Bâtiment E : 6 étages
Bâtiment F : 6 étages
Bâtiment G : 5 étages
Bâtiment H : 5 étages

Les accès piétons aux bâtiments se feront depuis l'Est et l'Ouest car l'adressage se fait par le cœur de l'îlot.

Le parc de stationnement sur trois niveaux de sous-sol comprend **96 places de stationnement**, dont une place PMR attribuée à la copropriété ainsi qu'un local sous-station. Il est accessible depuis la rue Professeur Roux au niveau du bâtiment E.

Il y a trois locaux poubelles pour l'ensemble de la copropriété, un au RDC du bâtiment E, un au RDC du bâtiment F et un au RDC du bâtiment H. Des locaux vélos seront situés au rez-de-chaussée des bâtiments E, F et H et accessibles à tous.

Un local transformateur est présent au RDC du bâtiment E.

Le permis de construire autorisant la réalisation de ce projet a été obtenu et est purgé sous le numéro PC 069 034 25 00039.

Cette résidence comportera 48 logements commercialisés en Bail Réel Solidaire. L'ensemble immobilier sera placé sous le régime de la copropriété.

REGLEMENTATIONS APPLIQUEES

La présente opération sera conforme à :

- **Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020)**

REFERENTIEL DU PROGRAMME :

Le programme bénéficiera :

- Du respect du référentiel Habitat Durable du Grand Lyon – version de 2022 – Niveau Performant.
- De la certification NF Habitat HQE profil biodiversité
- Du respect du niveau 2 du label Bâtiment Biosourcé 2013

SERVICES DU PROGRAMMES

La copropriété bénéficiera au titre des parties communes* :

- d'une chambre d'hôte meublée au RDC du bâtiment F
- d'un jardin participatif (repère du potager suivant plan masse) : un accompagnement de 3 ans sera proposé aux habitants
- d'un local de rangement pour le matériel de jardinage au RDC du bâtiment E

* Les modalités d'utilisation seront consignées dans un règlement intérieur adopté lors de la première assemblée générale.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

I. STRUCTURE

Fondations :

Les fondations seront réalisées en béton armé suivant le rapport de l'étude de sol et l'étude béton armé.

Murs :

Intérieurs : En béton armé. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure. La face intérieure recevra un enduit pelliculaire de finition.

Extérieurs : En béton armé ou maçonnerie brique ou aggloméré de ciment ou béton de bois. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure. La face intérieure recevra un enduit pelliculaire de finition suivant cas.

Planchers :

Ils seront constitués par une dalle pleine en béton armé. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure. La sous-face intérieure recevra un enduit pelliculaire de finition. Une réserve de sol pour la pose du revêtement de sol sera prévue.

Hauteur minimale sous plafond : 2m50 sauf indications contraires apportées sur les plans (soffites, faux plafonds ou hauteur sous dalle plus importante)

Sous-sol :

L'ensemble des dispositions constructives rattachées au sous-sol, ont été prises en application des préconisations définies par l'ingénieur structure validées par le bureau de contrôle, afin de garantir l'application du DTU 14.1 pour la notion « d'étanchéité relative ».

Il est précisé que les locaux enterrés en sous-sol à destination des voitures ne sont pas totalement étanches. Il est interdit d'y stocker d'autres matériels et objets que des véhicules.

II. TOITURE

Les toitures de chaque bâtiment seront métalliques en bac acier monopente, inclinées vers le Sud. Des panneaux photovoltaïques seront présents en toiture pour les bâtiments E et F. Complexe isolant selon étude thermique.

Le projet comprendra des toitures terrasses inaccessibles végétalisées au R+1 de chaque bâtiment, constituées d'une dalle béton armé. Epaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure. Les terrasses seront étanchées grâce à un système d'étanchéité multicouche avec protection végétalisée. Une isolation thermique est prévue selon emplacement.

III. FACADES – SERRURERIE

Les façades seront réalisées en béton lasuré ou peints ou enduit, les fonds de loggia seront réalisés en bardage bois selon plans.

Les sous-faces de balcon et seront revêtus d'une peinture de façade ou de bardage de bois suivant localisation.

Les garde-corps seront en acier thermolaqué ou aluminium avec un barreaudage vertical. Présence d'une allège maçonnée suivant les plans.

Les coloris des façades ou de serrurerie seront définis par l'architecte du projet.

IV. MENUISERIES EXTERIEURES – FERMETURES

Les fenêtres ou portes-fenêtres seront en bois/Aluminium ou aluminium. Elles seront ouvrantes à la française ou fixes selon les plans de l'architecte.

L'ensemble des menuiseries des logements comportera des occultations réalisées par :

- des volets roulants électriques ; commande par interrupteur filaire pour les fenêtres et portes-fenêtres en fond de loggia
- des brise-soleil orientables (BSO) électriques, commande par interrupteur filaire pour les autres fenêtres et portes-fenêtres ;

V. CLOISONNEMENT ET ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

Le Programme immobilier sera conforme à la **RE 2020** ainsi qu'à la réglementation acoustique en vigueur à la date de dépôt de demande de Permis de Construire.

Le doublage thermique des murs extérieurs sera assuré par une isolation intérieure ou extérieure renforcée. Des rupteurs de pont thermique seront mis en place à la jonction des dalles et des façades selon le mode constructif béton (localisation et nécessité selon étude thermique).

Un isolant thermique sera mis en place en toiture, au-dessus des parties habitables.

Les planchers bas des appartements situés au-dessus des locaux non chauffés comporteront également un isolant.

La nature et l'épaisseur de ces isolants seront définies par l'étude de l'Ingénieur Thermicien.

Les cloisons de distributions entre pièces seront composées de deux plaques de plâtres fixées sur une âme alvéolaire. Epaisseur finie de 50 mm. Des cloisons de 72mm composées de deux plaques de plâtre pourront également être mis en place selon les plans de l'architecte.

PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

I. REVETEMENTS DE SOLS

A l'intérieur des logements, les revêtements seront à choisir dans la gamme sélectionnée par ICADE, suivant matériaux ci-dessous :

Les sols intérieurs hors salle de bain et WC seront en revêtement parquet stratifié en lames, pose flottante. Plinthes assorties.

NB : il sera possible de substituer le revêtement stratifié par du carrelage (dimension 60x60cm maximum) uniquement dans les cuisines et dans la limite de 10m² pour des raisons de faisabilité technique.

Les sols des WC, salle de bain et salle d'eau seront en carrelage grès émaillé 45x45cm, pose droite et plinthes assorties.

A l'extérieur, sur les balcons, loggias et terrasses : Le sol sera recouvert de platelage bois ou de dalles de béton gravillonnées de dimensions 50x50cm selon choix architecte, posées sur plots.

II. REVETEMENTS MURAUX ET PEINTURES

Sur les menuiseries intérieures (portes de distributions, huisseries) : Application de 2 couches de peinture blanche.

Sur les plafonds : Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche mate.

Les murs et cloisons des pièces sèches : Application de 2 couches de peinture blanche mate, déduction faite des surfaces faïencées.

Les murs et cloisons des pièces humides : Application de 2 couches de peinture blanche mate, déduction faite des surfaces faïencées.

Faïences :

Dans les salles de bains et de douches : Revêtement faïence de dimensions 20 x 40 ou 20x45cm (choix dans la gamme sélectionnée par ICADE), toute hauteur sur les 3 faces de la baignoire (y compris tablier) ou sur les 3 côtés de la douche.

III. MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières :

Elles seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine et seront équipées d'une serrure de sécurité 3 points, classée A2P*.

Elles seront équipées d'un microviseur, d'un seuil à la suisse pour les portes palières et d'une poignée de tirage ou double béquillage sur la face extérieure, selon choix de l'architecte.

Les portes intérieures :

Portes isoplanes à âme alvéolaire, épaisseur 40mm, sur huisseries métalliques ou bois, béquilles et plaques de propreté selon choix architecte.

Placards :

Selon la largeur des placards : portes ouvrantes à la française ou portes coulissantes sur rails à deux ou trois vantaux constitués d'un panneau mélaminé de couleur blanche (épaisseurs selon portée)

Aménagement des placards non compris.

IV. ELECTRICITE - CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

L'installation électrique encastrée :

Installation conforme à la norme en vigueur (C15-100).

Appareillage type « DOOXIE » de LEGRAND couleur blanche ou « OVALIS » de SCHNEIDER ou similaire.

Points lumineux sous forme de douille DCL.

Chauffage :

Le chauffage sera assuré par une sous-station permettant la distribution du chauffage urbain et diffusé par des radiateurs eau chaude finition acier laqué blanc. La régulation sera assurée par un thermostat d'ambiance dans la pièce principale et par des robinets thermostatiques dans les autres pièces.

Chaque salle de bain et salle de douche sera équipée d'un radiateur sèche serviettes eau chaude.

Pour le chauffage un by-pass sera installé dans la gaine technique palière pour prévoir la pose ultérieure d'un compteur (pose votée en première Assemblée Générale des copropriétaires à la charge des copropriétaires).

Eau chaude sanitaire :

L'eau chaude sanitaire sera produite également par le réseau de chauffage urbain. Pour l'eau chaude sanitaire un by-pass sera installé dans l'alignement de la nourrice ECS installée dans le logement pour prévoir la pose ultérieure d'un compteur (pose votée en première Assemblée Générale des copropriétaires à la charge des copropriétaires).

Eau froide :

Un by-pass sera installé dans la gaine technique palière pour prévoir la pose ultérieure d'un compteur (pose votée en première Assemblée Générale des copropriétaires à la charge des copropriétaires).

V. PLOMBERIE-SANITAIRE

Appareils sanitaires de teinte blanche.

Les évacuations seront en P.V.C.

Les alimentations eau froide et eau chaude seront en tube cuivre ou PER.

Les équipements sanitaires :

Cuisine :

- Attentes eau froide, eau chaude et eaux usées bouchonnées.
- Evier non prévu mais peut être fourni sur simple demande.

Salle de bains ou salle d'eau : (Suivant plan de vente)

- Baignoire en acier émaillé ou acrylique (selon choix architecte) de dimensions 1,70m x 0,70m
- Selon plans : Receveur de douche extra plat ou surélevé selon contraintes techniques (dimensions et localisation selon plan de vente)
- Meuble Vasque : Vasque posée sur meuble ou plan vasque moulé posé sur meuble de rangement (coloris au choix dans la gamme sélectionnée par le promoteur). Miroir au-dessus du plan vasque surmonté d'un bandeau lumineux ou luminaire.

WC : WC posé au sol en porcelaine vitrifiée de couleur blanche avec double abattant et réservoir de chasse 6/9L.

Robinetterie : Mitigeurs à disques céramiques sur tous les appareils sanitaires.

Accessoires :

- Baignoires : Douchette et flexible, finition chromée sur support.
- Douche : Barre de douche et douchette.
- WC : abattant double en polypropylène blanc.

Des attentes permettront l'alimentation et l'évacuation d'un lave-linge et d'un lave-vaisselle. Ces équipements seront situés dans les cuisines, buanderies ou salles de bains selon plans.

Pour les terrasses des derniers niveaux : un robinet de puisage

VI. VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

La ventilation dans les appartements sera assurée par une Ventilation Mécanique Contrôlée.

Des bouches d'entrées d'air neuf seront disposées dans les pièces principales. L'extraction sera réalisée par des bouches situées dans les pièces humides (Cuisine, Salle de Bains, Buanderies, WC).

VII. EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATIONS

Installation conforme à la réglementation C15-100

Télévision /Téléphone : Antenne TV collective TNT

T1 : 2 prises RJ45 dans le séjour servant à la TV ou téléphone

T2 : 2 prises RJ45 dans le séjour et 1 dans la chambre servant à la TV ou téléphone

T3 : 2 prises RJ45 dans le séjour et 1 dans chaque chambre servant à la TV ou téléphone

T4 et + : 2 prises RJ45 dans le séjour dans 2 chambres minimums servant à la TV ou téléphone

Pour les terrasses des derniers niveaux : une prise étanche

Fibre optique : Chaque appartement sera raccordé au local fibre optique commun de l'opération

Vidéophone d'appartement :

Système vidéophone couleur permettant de contrôler l'entrée de l'immeuble en identifiant visuellement les visiteurs depuis un téléphone ou une tablette.

VIII. SECURITE

Un détecteur de fumée à pile sera placé dans le dégagement au plus près des chambres.

Portillon piéton (un depuis la venelle et un depuis allé Turba et Choux) : Serrurerie à barreaudage avec condamnation par ventouse électromagnétique ou gâche électrique. Accès par commande vidéophone et badge vigik ou digicode.

Porte hall d'entrée principal (côté jardin/cœur d'îlot) bâtiment E et G : Serrurerie à barreaudage avec condamnation par ventouse électromagnétique ou gâche électrique. Accès par commande vidéophone ou badge vigik ou digicode.

Porte hall d'entrée principal (côté jardin/cœur d'îlot) bâtiment F et H : menuiserie en acier laqué avec vitrage de sécurité avec condamnation par ventouse électromagnétique ou gâche électrique. Accès par commande vidéophone ou badge vigik ou digicode.

Porte hall d'entrée secondaire côté rue (pour bâtiment E et G) : Serrurerie avec condamnation par ventouse électromagnétique ou gâche électrique. Accès avec badge vigik ou digicode.

IX. ANNEXES PRIVATIVES

Stationnements privés :

Les sols, murs et plafonds seront bruts de maçonnerie. Les stationnements ne sont pas boxés et sont délimités entre eux par un marquage au sol.

PRESTATION DES PARTIES COMMUNES

I. REVETEMENTS MURAUX, SOLS ET PLAFONDS

Porche d'entrée des bâtiments E et F :

Parois : dito façade

Sol : pavé ou béton désactivé ou dalle sur plots

Plafond : faux-plafonds ou béton brut.

Hall d'entrée des bâtiments F et G :

Parois : Les murs recevront une peinture ou un revêtement décoratif ou une lasure selon le choix de l'architecte. Présence de miroir et autres éléments décoratifs selon projet architecte.

Sols : Revêtement au choix de l'architecte

Un ensemble de boîtes aux lettres sera disposé dans chaque hall d'entrée.

Plafonds : Faux plafond acoustique intégrant les luminaires et suivant projet de décoration.

Circulation RDC intérieur :

Parois : Les murs recevront une peinture ou un revêtement décoratif selon le choix de l'architecte.

Sols : Carrelage ou moquette suivant décoration de l'architecte.

Plafonds : Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche.

Eclairage : Appliques, plafonniers ou spots commandés par détecteur de présence, suivant plan de décoration.

Palier d'étage pour les bâtiments F et H :

Parois : Revêtement décoratif, suivant choix de l'architecte.

Sols : Moquette suivant décoration architecte.

Plafonds : Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche.

Eclairage : Appliques, plafonniers ou spots commandés par détecteur de présence, suivant plan de décoration.

Escalier : en béton brut, main courante en serrurerie, goutelette blanche sur les murs de la cage d'escalier

Palier d'étage pour les bâtiments E et G :

Parois : dito façade

Sols : platelage bois suivant décoration architecte.

Plafonds : Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche.

Eclairage : Appliques, plafonniers ou spots commandés par détecteur de présence, suivant plan de décoration.

Escalier : en béton brut avec garde-corps en serrurerie

Accès sous-sol :

Sols : Dalle pleine finition brute.

Murs et plafonds : Béton armé ragréé ou maçonnerie de parpaings, finition brute.

Eclairage : Par hublots commandés par minuteur ou par détecteurs de présence

II. ASCENSEUR

1 ascenseur par bâtiment :

Appareil de charge utile 630 kg, 8 personnes, porte cabine palière à ouverture automatique.

Décoration de la cabine selon projet de décoration et de la réglementation.

Portes palières : finition par peinture, sauf porte du RDC qui pourra être en inox.

Contrôle d'accès permettant de sécuriser l'accès au sous-sol et aux étages.

Seuls les ascenseurs du bâtiment E et F descendent au sous-sol.

III. LOCAUX COMMUNS

Locaux vélos : les sols, murs et plafonds seront bruts de finition.

Locaux techniques : les sols, murs et plafonds seront bruts de finition.

Local ordures ménagères : Le sol sera réalisé en carrelage avec plinthes assorties. Il sera équipé d'un robinet de puisage et d'un siphon de sol.

IV. ESPACES EXTERIEURS ET ACCES

L'ensemble de la copropriété sera clos par une clôture en serrurerie à barreaudage.

Les espaces verts, seront réalisés conformément aux plans de l'architecte et paysagiste et comporteront notamment un engazonnement des surfaces, des plantations de haies et avec espaces communs aménagés au choix de l'architecte et du paysagiste.

L'accès piéton à la copropriété se fera directement depuis les portillons Est et Ouest.

Les stationnements seront accessibles depuis la rampe d'accès présente au RDC du bâtiment E, rue Professeur Roux.

NOTA

La présente notice descriptive a pour but de définir les caractéristiques et prestations de la construction projetée. Il est précisé que le RESERVANT aura la faculté d'apporter à ce document tout changement qui

lui serait imposé ou qui lui paraîtrait nécessaire, dans la mesure où il n'en résulterait aucune augmentation de prix pour le RESERVATAIRE et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans la présente notice et présenteraient des caractéristiques de qualité équivalente.

Seront notamment admises toutes les modifications visant à résoudre un problème technique, à parfaire un effet architectural ou l'harmonie de l'immeuble, ainsi qu'à respecter une règle administrative contraignante.