

Le présent projet, dénommé « 8^{ÈME} ART HERITAGE », s'inscrit dans une opération d'ensemble conçue et développée par la SAS LYON IMPULSION, intitulée « 8^{ÈME} ART ».

Cette opération globale, présentée ci-après, fait l'objet d'une demande de permis d'aménager visant à subdiviser l'intégralité de la parcelle en cinq lots distincts, chacun fonctionnant de manière indépendante :

- LOT PA_01 – 8^{ÈME} ART HÉRITAGE : tour de bureaux réhabilitée en logements, en R+11 ;
- LOT PA_02 – 8^{ÈME} ART THOMAS : bâtiment de bureaux neuf, en R+6 ;
- LOT PA_03 – 8^{ÈME} ART LUMIÈRE : bâtiment de logements neuf, en R+8 ;
- LOT PA_04 – 8^{ÈME} ART LATARJET : bâtiment réhabilité en maison médicale, en R+4.
- LOT VOIRIE : voie piétonne créée entre le cours Albert Thomas et l'avenue des Frères Lumière.

Le permis d'aménager de l'opération d'ensemble a été déposé le 30/10/2025 et est en cours d'instruction. Une ASL (Association Syndicale Libre) sera constituée afin d'assurer la gestion des espaces et équipements communs (voirie, local chauffage urbain).

Le présent projet « 8^{ÈME} ART HERITAGE » concerne le lot PA_01, sur lequel la SAS LYON IMPULSION prévoit la transformation et la réhabilitation de la Tour Guillot Bourdeix, ancien siège de bureaux du CIRC (Centre Internationale de Recherche sur le Cancer), comprenant 76 logements ainsi que 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

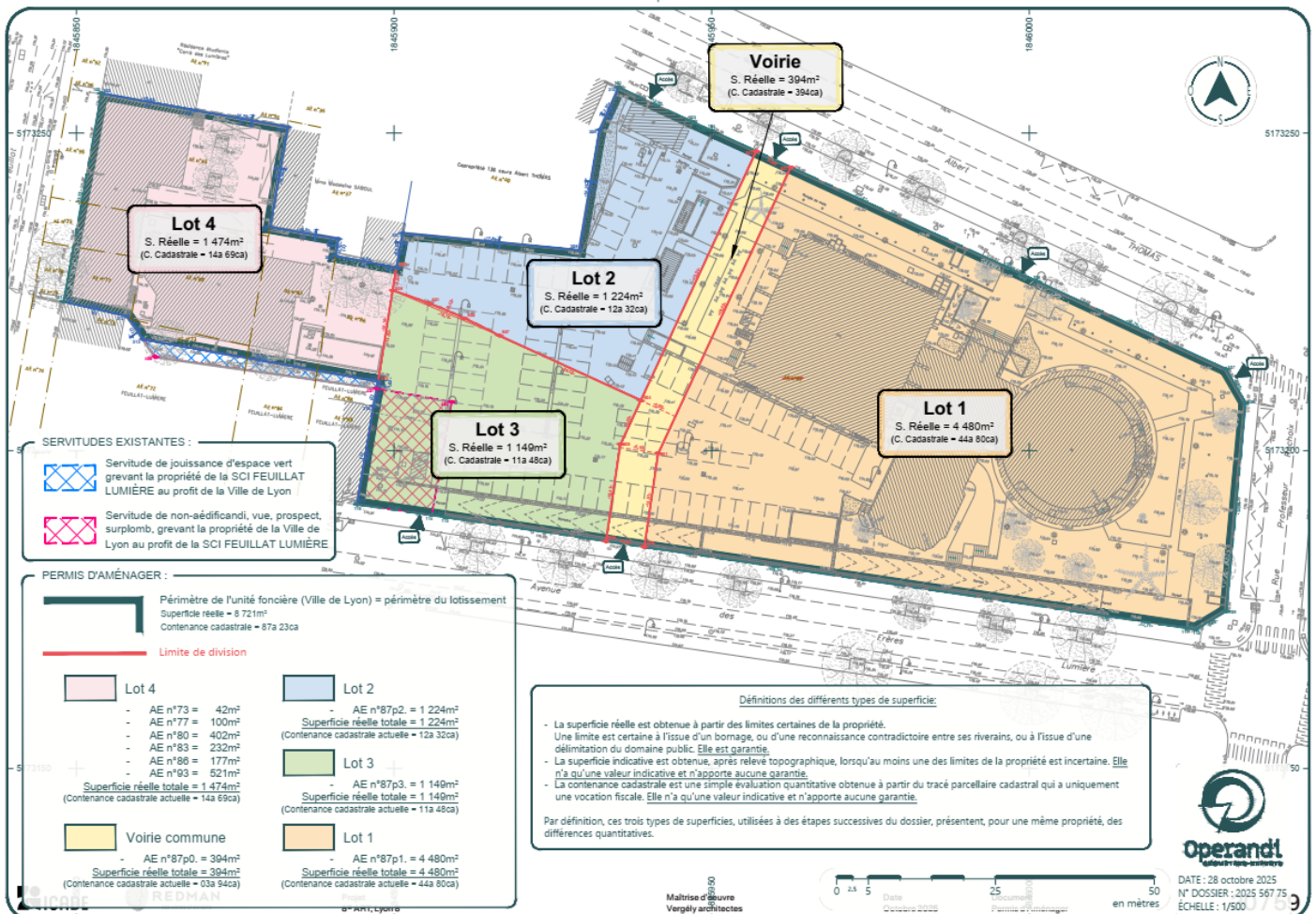
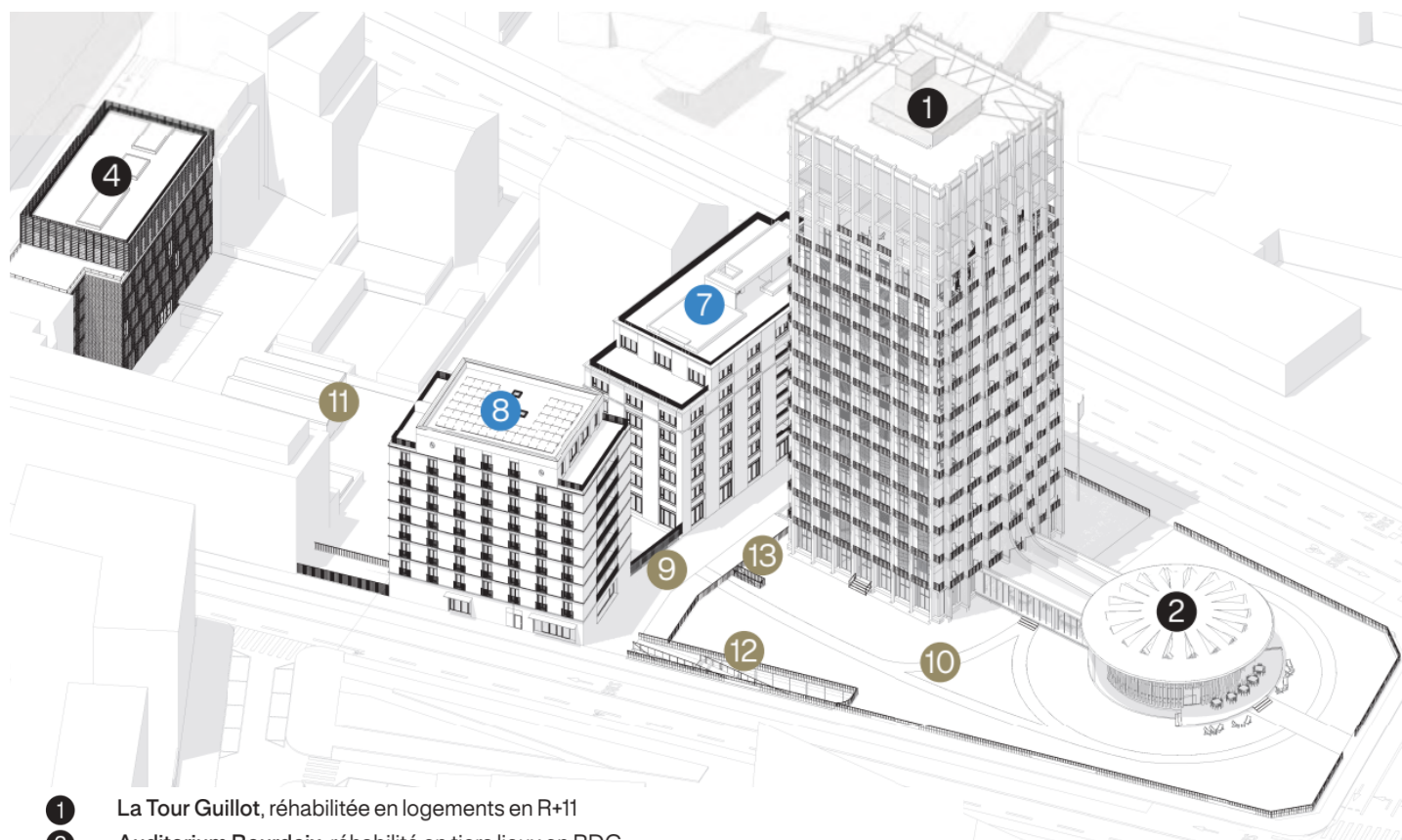


Figure 1 : Décomposition des lots du permis d'aménager



- 1 La Tour Guillot, réhabilitée en logements en R+11
- 2 Auditorium Bourdeix, réhabilité en tiers lieux en RDC
- 3 Extension Sasakawa, démolition complète
- 4 Immeuble Latarjet, maison médicale en R+4 rénovée avec une surélévation d'un niveau
- 5 Bâtiment de l'Epic, démolition complète
- 6 Parking existant, démolition partielle
- 7 Immeuble Thomas, construction neuve de bureaux en R+6
- 8 Immeuble Lumière, construction neuve de logements en R+8
- 9 Voirie nord-sud, équipement commun
- 10 Parc urbain, aménagement paysager
- 11 Coeur d'îlot, aménagement paysager
- 12 Hub de mobilité, équipement commun
- 13 Sous-station RCU, équipement commun

Figure 2 : Vue 3D du projet d'aménager dans son ensemble

PRESENTATION DU PROGRAMME

La SAS LYON IMPULSION lance la construction de l'îlot 8^{ème} ART à usage d'habitation et de bureaux sur un terrain situé entre l'avenue des Frères Lumière et le cours Albert Thomas à Lyon 8^{ème} (69008). Le projet dans son ensemble concerne la construction d'un bâtiment R+7 + attique, la réhabilitation d'un bâtiment en maison médicale en R+4, la construction neuve d'un immeuble de bureau en R+6 et le présent projet dénommé 8^{ème} ART HERITAGE, comprenant 78 logements, 2 locaux commerciaux en RDC et un tiers-lieu.

Le permis de construire autorisant la réalisation de ce projet en cours d'instruction et existe sous le numéro PC 069 388 25 00267.

Cette résidence comportera 48 logements accession et 30 logements sociaux. L'ensemble immobilier sera placé sous le régime de la copropriété.

L'accès piéton au bâtiment se fera depuis l'avenue des Frères Lumière ou depuis le cours Albert Thomas.

Le local poubelle sera situé au RDC du bâtiment et accessible depuis la façade Nord. Des espaces de stationnement pour vélos seront présents au sein du Hub mobilité, situé en sous-sol du bâtiment 8^{ème} ART HERITAGE et accessible directement depuis l'avenue des Frères Lumière.

REGLEMENTATIONS APPLIQUEES :

La présente opération sera conforme à :

- Réglementation Thermique sur l'existant dite globale

REFERENTIEL DU PROGRAMME :

Le programme bénéficiera du respect :

- De la RT existante
- Du référentiel NF Habitat HQE Rénovation v 4.2
- BBCA Rénovation

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

I. STRUCTURE

Fondations :

Sans objet – Conservé

Murs :

Intérieurs : En béton armé au droit du noyau. Épaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure. La face intérieure recevra un enduit pelliculaire de finition. Les murs séparatifs de logements pourront également être de type SAD, respectant les normes acoustiques en vigueur.

Extérieurs : au RDC : mur béton ou poteaux béton et remplissage d'agglomérés pour recevoir sur la face extérieure un habillage en pierre autoporteuse. En étages : Façade à ossature bois composée d'un isolant sur la face extérieure recevant un enduit et d'un isolant sur la face intérieure qui recevra un parement en plaque de plâtre pour finition en peinture. Les façades des loggias pourront être réalisées en ossature bois ou en maçonnerie en béton armé ou maçonnerie brique ou aggloméré de ciment. Épaisseur variable selon les préconisations de l'étude structure et thermique.

Planchers :

Dalle pleine en béton armé conservée avec renfort selon les préconisations de l'étude de structure. La sous-face intérieure recevra un enduit pelliculaire de finition ou un faux plafond. Une réserve de sol pour la pose du revêtement de sol sera prévue.

Hauteur minimale sous plafond :

- Dans les chambres 3,50 m minimum sauf indications contraires apportées sur les plans (soffites, faux plafonds ou hauteur sous dalle plus importante)
- Dans les séjours/ cuisine : 3,50 m minimum sauf indications contraires apportées sur les plans (soffites, faux plafonds ou hauteur sous dalle plus importante)
- Dans les autres pièces 3,00 m minimum sauf indications contraires apportées sur les plans (soffites, faux plafonds ou hauteur sous dalle plus importante)

Dans le cas des Balcons : Ils seront en béton armé.

II. TOITURE

Toitures terrasses inaccessibles : Le projet comprendra des toitures terrasses inaccessibles constituées d'une dalle en béton armé. Épaisseur variable selon les préconisations de l'étude structure. Les terrasses seront étanchées grâce à un système d'étanchéité multicouche avec protection par gravillons ou végétalisée ou résine suivant emplacements. Une isolation thermique est prévue selon emplacement. Châssis d'accès en toiture pour intervention d'entretien.

Toitures terrasses accessibles : Le projet comprendra des toitures terrasses accessibles constituées d'une dalle en béton armé. Épaisseur variable selon les préconisations de l'étude structure. Les terrasses seront étanchées et protégées par des dalles sur plots en béton.

III. FACADES – SERRURERIE

Les façades seront réalisées en enduit ou bardage bois selon plans.
Les sous-faces de balcon seront brut.

Les garde-corps seront en acier thermolaqué ou aluminium avec un barreaudage vertical. Les coloris des façades ou de serrurerie seront définis par l'architecte du projet.

IV. MENUISERIES EXTERIEURES – FERMETURES

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies-vitrées seront en bois ou bois/aluminium ou aluminium selon choix de l'architecte. Elles seront ouvrantes à la française, fixes selon les plans de l'architecte. L'ensemble des menuiseries des logements comportera des occultations réalisées par des brise-soleil orientables (BSO) électriques, commande par interrupteur filaire ou radio.

V. CLOISONNEMENT ET ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

Le Programme immobilier sera conforme à la RT existant (Règlementation technique sur l'existant) ainsi qu'à la réglementation acoustique en vigueur à la date de dépôt de la demande de Permis de Construire.

Le doublage thermique des murs extérieurs sera assuré par une isolation intérieure ou extérieure renforcée.

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 plâtre sur ossature intégrant une laine de verre (épaisseur finie entre 72 mm et 98 mm). Ce choix sera défini selon résultats de l'analyse du cycle de vie du bâtiment (analyse carbone), ceci dans le but du respect des seuils Egés PCE (indicateur des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie) du label BBCA Rénovation.

PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

I. REVETEMENTS DE SOLS

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

Les sols de l'ensemble des logements (sauf les pièces de service : salles de bains, salle d'eau et WC) seront en parquet contrecollé en lames, pose flottante. Plinthes assorties.

Dans les salles de bains, salles d'eau et WC indépendants les sols seront en carrelage grès émaillé 60x60cm, pose droite, plinthes assorties.

Nota : les WC avec cloison démontable recevront un sol et des plinthes identiques à la pièce contigüe (revêtement identique des 2 côtés de la cloison démontable).

A l'extérieur :

Dans le cas des Balcons : Dalle béton gravillonnée ou dalle en gré cérame ou platelage bois, posées sur plots. selon choix architecte,

Dans le cas des terrasses accessible : Dalle béton gravillonnée ou équivalent, posées sur plots ou platelage bois,

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 satinée, déduction faite des surfaces faïencées.

Faïences :

Dans les salles de bains et de douches : Revêtement faïence à choisir dans la gamme sélectionnée par le Promoteur, toute hauteur sur les 3 faces de la baignoire (y compris tablier) ou sur les 3 côtés de la douche. Dimension selon modèle choisi par l'acquéreur.

III. MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières :

Elles seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine et seront équipées d'une serrure de sécurité 5 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 isoplans, épaisseur 40mm, sur huisseries bois ou métal, béquilles et plaques de propreté chromé velours, satiné ou aluminium 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 alimentée par le réseau de chauffage urbain permettant la distribution du chauffage 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.

Eau chaude sanitaire :

L'eau chaude sanitaire sera produite par une sous-station alimentée par le réseau de chauffage urbain.

Pour l'eau chaude sanitaire et 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 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).

Annexes :

Les terrasses en attique disposeront de deux prises éanches et d'un point lumineux.

V. PLOMBERIE-SANITAIRE

Appareils sanitaires de teinte blanche.

Les évacuations seront en P.V.C.

Les alimentations eau froide et eau chaude seront en 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) et dimensions selon plans de vente
- 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 surmontée d'un bandeau lumineux ou luminaire.
- Pour les T2 suivant les douches seront sans ressaut : 075, 085, 085, 105

WC : WC suspendu avec abattant en PVC blanc.

Robinetterie : Mitigeur pour le meuble vasque. Mitigeur pour les baignoires et douches.

Accessoires :

- Baignoires : Douchette et flexible, finition chromée sur support.
- Douche : Barre de douche et douchette.

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.

Annexes :

Les terrasses des logements au dernier étage (R+11) disposeront d'un robinet de puisage.

VI. VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

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

Des bouches d'entrée d'air neuf seront disposées dans les pièces principales. L'extraction sera réalisée par des bouches d'extraction situées dans les pièces humides (Cuisine, Salle de Bain, Buanderie, 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 et dans 2 chambres servant à la TV ou téléphone

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 chacun des appartements par le biais d'un combiné présent dans l'appartement ou par le biais d'une application mobile type Intratone ou marque équivalente.

VIII. SECURITE

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

Porte hall d'entrée principal (sur la voie nouvelle) : Menuiserie avec condamnation par ventouse électromagnétique. Accès par commande vidéophone et badge vigik ou digicode.

PRESTATION DES PARTIES COMMUNES

I. REVETEMENTS MURAUX, SOLS ET PLAFONDS

Hall d'entrée :

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

Sols : Revêtement au choix de l'architecte.

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

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

Circulation RDC :

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

Sols : Carrelage 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 :

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.

Nota : Des matériaux de réemploi pourront être mis en œuvre dans les parties communes selon choix architecte.

II. ASCENSEUR

Appareil de charge utile 1000 kg, 13 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 aux étages.

III. LOCAUX :

Locaux techniques (VMC, Fibre, BT, Eau, Sous station) : 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. Il sera accessible depuis le palier d'ascenseur

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

IV. ESPACES EXTERIEURS ET ACCES

L'ensemble de la copropriété sera clos par des grillages ou de la serrurerie.

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 la voie nouvelle (mode doux) l'avenue des Frères Lumière ou le cours Albert Thomas .

L'espace vert au pied de la copropriété sera accessible au public à partir de 8h00 en journée et sera fermé au public à partir de 19h00. Cet espace sera accessible à toute heure par les résidents du programme.

V. ESPACES COMMUNS

Au R+12, des terrasses seront accessibles à l'ensemble de la copropriété.

Au R+8 , au local commun accessible à l'ensemble de la copropriété

Dans un local annexe, dit « hub des mobilités » des stationnements pour vélo.

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.