

PRESENTATION DU PROGRAMME

ICADE PROMOTION représentant la SNC IP1R se propose de réaliser un ensemble immobilier à usage principal d'habitation sur un terrain situé à VENISSIEUX (69200) – ILOT 1 – GRAND PARILLY – Lieu dit LE PUISOZ.

Le projet comprenant **116 logements et 106 stationnements** est composé de 4 bâtiments collectifs R+7+attique (bâts I1 - I3 - I4) et R+4+attique (bât I2) sur 2 niveaux de sous-sol.

L'accès piéton se fera par chaque bâtiment. Le parc de stationnement, accessible aux véhicules depuis le bâtiment I3, comprend 106 places de stationnement, dont une place PMR attribuée à la copropriété.

Les locaux 2 roues seront situés au rez-de-chaussée de chaque bâtiment

Les locaux ordures ménagères seront situés au rez-de-chaussée de chaque bâtiment.

Le permis de construire autorisant la réalisation de ce projet a été déposé le 29 avril 2021 sous le numéro PC 069 259 21 00023.

REGLEMENTATIONS APPLIQUEES

La présente opération sera conforme à :

- Réglementation Thermique 2012 (RT 2012),
- Norme électrique NFC 15-100,
- Réglementation d'Accessibilité des Bâtiments d'Habitation conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.
- Réglementation parasismique

REFERENTIEL

La présente opération respectera les prescriptions du **Référentiel Grand Lyon Habitat Durable**

LABEL DU PROGRAMME

Afin de certifier les démarches de performances engagées, le programme bénéficiera du label :

- **NF Habitat HQE**

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

STRUCTURE

Fondations :

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

Murs :

Extérieurs : En béton armé pour les pignons des bâtiments ou en mur à ossature bois pour les façades principales (d'épaisseur variable selon les préconisations de l'étude structure et façades)

Intérieurs : En béton armé ou en cloisons de plâtre sur ossatures métalliques de type SAD. Epaisseur et positionnement variables selon les préconisations de l'étude de structure.

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 ou faux plafonds qui seront réalisés avec des plaques de plâtres fixées sur une ossature métallique)

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 de garage vélos et voitures ne sont pas totalement étanches. Il est déconseillé d'y stocker d'autres matériels et objets que des véhicules.

TOITURE

Le projet comprendra selon plans :

- des toitures terrasses accessibles constituées d'une dalle béton armé, épaisseur suivant étude de structure, recevant une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par des dalles gravillonnées sur plots.
- des toitures terrasses inaccessibles constituées d'une dalle béton armé, épaisseur suivant étude de structure, recevant une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par des gravillons ou toiture végétalisée.

FACADES – SERRURERIE

Façades :

Les façades seront revêtues selon le choix des architectes d'une vêtue de type bardage bois, métallique ou minéral pour les façade en ossature bois ; les autres façades seront en béton brut. (localisation selon plans de façades)

Les sous-faces et surfaces de balcons seront en béton brut.

Les garde-corps seront réalisés, selon plans, en métal déployé ou perforé.

Des pare-vues en rive de balcons/terrasses et en séparation seront réalisés, selon plans, avec un barreaudage vertical.

MENUISERIES EXTERIEURES – FERMETURES

Les fenêtres ou porte-fenêtre seront en aluminium (coloris selon permis de construire) avec double vitrage isolant, vitrage clair (ou dépoli si indiqué sur plan de vente).

Elles seront ouvrantes à la française, ou fixes selon les plans de l'architecte.

L'ensemble des menuiseries des logements comporteront des occultations (hors salle de bains si fenêtre prévue aux plans) qui seront réalisées par des volets roulants à commande manuelle par tringle.

CLOISONNEMENT ET ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

Le Programme immobilier sera conforme à la **Réglementation Thermique 2012** 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 renforcée thermo-acoustique. Des rupteurs de pont thermique seront mis en place à la jonction des dalles sur façades en béton (localisation et nécessité selon étude thermique).

Un isolant thermique sera mis en place sur l'ensemble des toitures terrasses (accessibles et inaccessibles) situées au-dessus des parties habitables.

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

Un isolant sera également mis en place sous la chape des logements situés au rez-de-chaussée.

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 2 plaques de plâtres sur une âme alvéolaire. Epaisseur finie de 50 mm.

PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

REVETEMENTS DE SOLS

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

Les sols de l'ensemble des logements (sauf les chambres, salles de bains, salle d'eau et WC) seront en carrelage grès émaillé de dimension 40 x 40 ou 45 x 45 cm, pose droite, sur chape ou mortier, et isolant phonique ou thermo-acoustique. Plinthes en carrelage assorties.

Les chambres et placards attenants recevront un revêtement de sol stratifié, plinthes assorties, pose flottante sur chape.

Les sols des salles de bain, salles d'eau et des WC seront en carrelage grès émaillé de dimension 30 x 30 cm, pose droite, sur chape ou mortier, et isolant phonique.

Nota : dans le cas de WC avec cloison démontable, les sols recevront un sol et des plinthes identiques à la pièce contiguë (revêtement identique des 2 côtés de la cloison démontable).

Plinthes en carrelage assorties sur les faces non faïencées.

A l'extérieur, sur les balcons, loggia et terrasses :

Le sol des balcons et terrasses non étanchées sera brut.

Les sols des terrasses étanchées et de certains balcons selon contraintes techniques seront en dalles de béton gravillonnées, de dimensions 50x50cm selon choix architecte posées sur plots.

REVETEMENTS MURAUX ET PEINTURES

Sur les menuiseries intérieures (portes de distributions, huisseries) :

Application de 2 couches de peinture blanche satinée.

Sur les plafonds :

Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche mate.

Les murs et cloisons de toutes les pièces :

Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche mate, déduction faite des surfaces revêtues de faïence.



Pure
Parilly



Faïences :

Dans les salles de bains et de douches : Revêtement faïence de dimensions 20x40 ou 25x40 (à choisir dans Gamme ICADE IMAGINATION), toute hauteur sur les 3 faces de la baignoire ou sur les 3 côtés de la douche.

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 donnant et d'une poignée de tirage sur la face extérieure, selon choix de l'architecte.

Les portes intérieures :

Portes isoplanes à âmes alvéolaires, épaisseur 40 mm, sur huisseries métalliques. Béquilles et plaques de propretés chromées satinées ou aluminium selon choix de l'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 de 10 mm d'épaisseur et de profils acier laqué.

Aménagement intérieur des placards non compris à l'exception du placard dans hall/entrée selon plan : une tablette chapelière – une tringle.

ELECTRICITE - CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

L'installation électrique encastrée :

Installation conforme à la norme en vigueur (C15-100). Appareillage type «ODACE» de SCHNEIDER ou «DOOXIE» de LEGRAND de couleur blanche ou similaire.

Pré-équipement dans chaque logement permettant la mise en place ultérieure de solutions domotiques composé de :

- Prises de communication RJ45,
- Tableau de communication permettant d'intégrer une box opérateur (à la charge de l'acquéreur).

Installation domotique :

Installation logement connecté : EN OPTION APRES LIVRAISON :

Il sera proposé à l'acquéreur d'ajouter, après livraison, d'autres fonctionnalités domotiques compatibles avec le matériel déjà installé dans son logement comme la gestion du chauffage par zone, la gestion des volets roulants (après motorisation), la gestion des lumières, installation vidéo, assistant vocal...

Eau chaude sanitaire et chauffage :

Chauffage :

La production de chauffage du bâtiment sera assurée par une sous-station positionnée en sous-sol raccordée sur le réseau de chauffage urbain.

La régulation sera assurée par un thermostat d'ambiance dans la pièce principale et par des robinets thermostatiques dans les autres pièces. La diffusion sera assurée par des radiateurs en acier laqué.

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

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

Eau chaude sanitaire :

La production d'ECS du bâtiment sera assurée par la sous-station positionnée en sous-sol raccordée sur le réseau de chauffage urbain.

Un by-pass sera installé dans le logement pour prévoir la pose ultérieure d'un compteur (pose votée en Assemblée Générale 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 Assemblée Générale des copropriétaires).

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.

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.

Receveur de douche extra plat ou surélevé selon contraintes techniques (dimensions et localisation selon plan de vente).

Meuble Vasque : Vasque en porcelaine ou plan vasque moulé (selon choix architecte) posé sur meuble de rangement à portes. Miroir au-dessus du plan vasque surmonté d'un éclairage led.

WC :

WC en porcelaine vitrifiée de couleur blanche sur pied avec réservoir de chasse attenant (3 litres / 6 litres).

Robinetterie :

Mitigeurs à disques céramiques sur tous les appareils sanitaires.

Accessoires :

Baignoires : Douchette et flexible, finition chromée sur support téléphone.

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/ou d'un lave-vaisselle. Ces équipements seront situés dans les cuisines, buanderies ou salles de bains selon plans.

VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

La ventilation dans les appartements sera assurée par une Ventilation Mécanique Contrôlée Hygro-réglable type B.

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).

EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATIONS

Installation conforme à la réglementation C15-100

Télévision /Téléphone :

Dispositif collectif de distribution des services de radiodiffusion :

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 1 dans 2 chambres minimum servant à la TV ou téléphone.

Fibre optique :

Chaque appartement sera relié au local fibre optique commun de l'opération par un câble arrivant directement au logement. Le raccordement à la fibre est valable sous réserve d'éligibilité auprès des opérateurs commerciaux.

Vidéophone d'appartement :

Système vidéophone permettant de contrôler l'entrée de l'immeuble en identifiant visuellement les visiteurs depuis chacun des appartements.

ANNEXES PRIVATIVES

Les terrasses principales des logements 181 - 251 - 381 - 481 au plan seront équipées d'un point d'eau et d'une prise étanche.

Stationnements privatifs

Les sols, murs et plafonds seront bruts de maçonnerie.

Les portes de garages pour box seront du type basculant à tablier métallique avec fermeture à clé.

SECURITE

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

PRESTATIONS DES PARTIES COMMUNES

REVETEMENTS MURAUX, SOLS ET PLAFONDS

Supercommuns bâtiment I1 et I3 :

Les murs et sols seront en béton brut et les façades seront constituées de bardage translucide de type polycarbonate sur une ossature métallique avec des ouvertures manœuvrables pour assurer la ventilation du local.

Des containers marins aménagés avec l'aide de la société RECIPRO-CITE seront mis en place dans les supercommuns des bâtiments I1 et I3 (2 containers par super commun). Ces containers sont destinés à créer un lieu d'échanges entre les copropriétaires.



Pure
Parilly



Accès et Hall d'entrée de chaque bâtiment (hors supercommuns et locaux vélos) :

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

Sols : Carrelage décoratif suivant décoration de l'architecte.

Plafonds : Faux plafond en plaques de plâtre.

Eclairage : Spots halogènes ou downlight encastrés dans faux plafond commandés par détecteurs de présence.

Un ensemble de boîtes aux lettres sera disposé dans chaque hall d'entrée ou supercommuns selon choix architecte

Porte d'accès halls d'entrée de chaque bâtiment: Menuiserie en acier laqué avec vitrage de sécurité et condamnation par ventouse électromagnétique. L'ouverture de la première porte d'accès depuis la rue sera commandée par vidéophone. La seconde porte sera commandée par badge VIGIK/digicode.

Palier d'étage :

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

Sols : Moquette, posée sur chape au mortier de ciment sur isolant phonique.

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

Eclairage : Par plafonniers commandés par détecteur de présence.

Cage d'escaliers de secours des immeubles :

Sols des paliers et escaliers : Peinture de sol

Murs et plafonds : Projection de gouttelette blanche.

Eclairage : Par hublots ou fluos compacts commandés par minuteur ou par détecteur de présence.

ASCENSEURS

Appareils de charge utile 620 kg, 8 personnes, porte cabine palière à ouverture automatique. Revêtement de sol selon choix architecte. Revêtement intérieur en stratifié et miroir. Barre d'Appui. Contrôle d'accès permettant de sécuriser l'accès au sous-sol et les étages selon choix de la copropriété.

CIRCULATION DES SOUS-SOLS

Les sols, murs et plafonds seront bruts de maçonnerie.

L'accès au sous-sol se fera depuis le bâtiment I3 par une porte automatique basculante en haut de rampe.

L'ensemble sera commandé par un boîtier émetteur (1 par emplacement).

L'éclairage du sous-sol sera commandé automatiquement par l'ouverture de la porte principale.

LOCAUX COMMUNS

Au sous-sol : Locaux communs (fibre Optique, sous-station) : Les sols, murs et plafonds seront bruts de finition.

Un local sous-station pour le chauffage urbain sera situé au sous-sol de la résidence.

Un local ECS relié au local sous-station sera également situé au sous-sol de la résidence et assurera la production d'eau chaude sanitaire.

Au rez-de-chaussée :

Locaux ordures ménagères : revêtement en carrelage au sol avec plinthes assorties ; murs et plafonds bruts de finition. Les locaux ordures ménagères seront équipés d'un robinet de puisage et d'un siphon de sol.

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

Un local transformateur EDF sera installé au RDC du bâtiment I1.

ESPACES EXTERIEURS ET ACCES

L'ensemble de la propriété sera clos.

Les espaces verts seront réalisés conformément aux plans du paysagiste et comporteront notamment un engazonnement des surfaces, des plantations de haies, un jardin potager commun, arbres et arbustes. Des bacs à compost seront à disposition et une cuve de récupération des eaux de pluie servira à l'arrosage des potagers.

Une terrasse commune aménagée située au R+5 du bâtiment I1 sera accessible pour les occupants du bâtiment I1.

Une terrasse commune aménagée située au R+5 du bâtiment I3 sera accessible pour les occupants du bâtiment I3.

La gestion des eaux pluviales se fera par infiltration ou rétention à l'aide d'un ouvrage enterré en sous-sol et puits perdus situés dans les jardins communs selon étude géotechnicien.

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.

La notice détaillée déposée chez le notaire prévaudra en cas de contradiction avec la présente.

